

# **Encyclopédie du Indivision en Droit Civil : #**

## **Étude Analytique Comparée – Guide**

### **Pratique pour les Juges et les Avocats**

**Auteur : Dr. Mohamed Kamal Aref El-**

**Rakhawi**

**Dédicace**

**,À ma fille Sabrine**

**,Lumière de mes yeux et fierté de ma vie**

**Je te dédie ce modeste effort, espérant  
qu'il soit une lanterne éclairant ton chemin  
.vers la science et la justice**

**Dans tes yeux, je vois un avenir bâti sur la  
,sagesse**

**Et dans ton cœur, j'entends le battement  
.de la justice, impartiale et sans passion**

**Sois toujours la voix de la vérité, même si  
.les autres hésitent à la prononcer**

,Ton père

**Mohamed Kamal Aref El-Rakhawi**

**Préface**

**(Page 1)**

**Le sujet de « l'indivision » en droit civil n'a pas reçu l'attention théorique et pratique proportionnelle à son importance législative ,et à son impact social**

bien qu'il représente l'une des situations les plus courantes dans la vie quotidienne, que ce soit en matière successorale, de copropriété ou de propriété immobilière .partagée

L'indivision est souvent perçue comme une situation temporaire devant être résolue au ,plus vite

mais la réalité pratique montre qu'elle peut ,durer des décennies, voire des générations

engendrant ainsi des litiges juridiques

complexes exigeant une compréhension  
précise de ses règles et de leurs  
.mécanismes d'application

C'est dans ce contexte que naît l'idée de  
cette encyclopédie, non comme une œuvre  
,académique traditionnelle

mais comme une référence pratique  
exhaustive combinant profondeur  
théorique, rigueur judiciaire et applicabilité  
.professionnelle

Au cours de ma pratique en tant qu'avocat

,et consultant juridique international

j'ai constaté que de nombreux juges et avocats rencontrent de réelles difficultés dans le traitement des litiges relatifs à ,l'indivision

notamment lorsque des aspects techniques (superficie, valeur marchande) se mêlent à des questions juridiques (gestion, .(disposition

De plus, bien que les législations arabes soient historiquement proches, elles

divergent sur des points essentiels , concernant les procédures de partage les droits des coïndivisiaires et l'opposabilité des actes, ce qui justifie une étude comparative approfondie

J'ai donc adopté dans cet ouvrage une : méthodologie tri-dimensionnelle

La dimension \*\*théorique\*\* : analyse des concepts fondamentaux et de leur évolution dans la jurisprudence islamique, le droit romain et le droit français

**La dimension \*\*comparative\*\* : examen comparatif des législations de l'Égypte, de l'Algérie, de la France, du Liban, du Maroc, de la Tunisie et de la Jordanie**

**La dimension \*\*pratique\*\* : analyse d'arrêts judiciaires réels, accompagnée de modèles de documents juridiques prêts à l'emploi**

**J'ai consacré un chapitre entier aux arrêts comparatifs**

et un autre aux modèles pratiques, car je suis convaincu qu'une référence juridique n'est complète que lorsqu'elle est « .« exécutable

Enfin, cette encyclopédie n'est pas une fin en soi, mais le début d'un dialogue ,professionnel continu

dans l'espoir qu'elle contribue à améliorer l'efficacité de la justice dans le traitement .des litiges liés à la propriété partagée

Il convient de noter que le concept d'«  
indivision » ne se limite pas aux biens  
,immobiliers

mais s'étend aux meubles, aux avoirs  
financiers, et même aux droits incorporels  
.tels que la propriété intellectuelle

Avec l'évolution de l'économie numérique,  
de nouvelles formes d'indivision sont  
,apparues, inconnues par le passé

**comme la participation de plusieurs personnes dans un portefeuille d'investissement numérique, ou la co-propriété d'une œuvre artistique en ligne**

**C'est pourquoi j'ai consacré un chapitre spécifique à l'indivision des biens ,incorporels**

**et un autre à l'avenir de l'indivision à l'ère du numérique**

**Par ailleurs, les conflits internationaux en matière d'indivision sont devenus**

,fréquents

notamment en raison de la pluralité des nationalités et de la détention d'actifs par .des étrangers dans des pays arabes

Il était donc indispensable d'aborder les règles du conflit de lois et de la .compétence des juridictions internationales

À cet égard, j'ai fait appel aux conventions ,de La Haye pertinentes

ainsi qu'aux arrêts de la Cour internationale

.de Justice et des juridictions européennes

Quant à la méthodologie de rédaction, j'ai  
: adopté la structure logique suivante

commencer par le cadre théorique, puis  
aborder la naissance de l'indivision, les  
droits des coïndivisaires, les mécanismes  
, d'extinction

puis les défis spécifiques (immeubles et  
, meubles), la dimension internationale

et enfin l'aspect pratique à travers les

.arrêts et les modèles

J'ai veillé à ce que chaque question soit étayée par une source législative, un arrêt judiciaire ou un avis doctrinal fiable

Je poursuivrai dans les chapitres suivants ,ce même approche

tout en préservant la clarté du langage et la facilité d'utilisation, même pour les non-spécialistes

Je prie Dieu de faire de cet ouvrage une

,œuvre sincère à Son visage

utile à la justice, et un soutien pour  
quiconque cherche le droit

## Chapitre premier : Le cadre théorique de l'indivision en droit civil

(Page 15)

Le concept d'« indivision » constitue l'un  
des piliers fondamentaux de la théorie de  
la propriété en droit civil

**Il désigne la situation où deux personnes ou plus détiennent conjointement un bien ,unique**

**sans que la part de chacun ne soit attribuée à une portion déterminée du bien, mais plutôt à l'ensemble**

**La doctrine civile définit l'indivision comme suit : « la propriété collective d'un immeuble ou d'un meuble par plusieurs personnes, liées entre elles**

**par un lien juridique conférant à chacune .« un droit indivis sur l'intégralité du bien**

**Cette définition distingue clairement l'indivision des autres formes de propriété ,collective**

**telles que la société commerciale ou la société civile, dont le but est une activité .économique**

**En revanche, l'indivision a généralement un but passif : simple jouissance ou .conservation du bien**

**L'origine de l'indivision dans les législations modernes remonte au droit romain**

qui la connaissait sous le nom de \*communio\*, et la distinguait de la .\*\*societas

**Le législateur français a repris cette distinction à l'article 815 du Code civil**

devenu une source d'inspiration pour la plupart des législations arabes

**En Égypte, l'article 879 du Code civil**

**: dispose que**

**L'indivision est la copropriété par »  
plusieurs personnes d'un bien considéré  
.« par la loi comme un bien unique**

**En Algérie, l'article 714 du Code civil stipule**

**:**

**L'indivision est l'état d'un bien »  
appartenant à deux personnes ou plus,  
sans que la part de chacun ne soit  
.« déterminée dans une portion précise**

On remarque que la législation algérienne utilise l'expression « sans que la part de , « chacun ne soit déterminée plus précise sur le plan technique, car elle , met l'accent sur l'absence de délimitation .plutôt que sur l'unité du bien

Cette nuance a des conséquences pratiques importantes dans les cas d'indivision partielle ou mixte

(Page 16)

L'indivision se divise, selon son origine, en  
: deux catégories principales

L'indivision forcée\*\* : imposée par la loi\*\*  
, indépendamment de la volonté des parties

comme dans le cas de succession avant  
partage, ou d'indivision résultant d'un legs  
.commun

L'indivision volontaire\*\* : née d'un\*\*

,accord entre les parties

comme l'achat conjoint d'un terrain par un  
.groupe d'amis

Il existe également une troisième catégorie  
,\*\*appelée \*\*l'indivision coutumière  
non reconnue légalement dans la plupart

,des pays

mais répandue dans la réalité, notamment  
,dans les zones rurales

où un bien est géré selon les usages locaux  
.sans enregistrement officiel

Sur le plan juridique, ce type n'est valable  
que s'il est prouvé par les moyens admis en  
.justice

Il convient de souligner que l'indivision  
.\*\*peut être \*\*totale\*\* ou \*\*partielle

Totale : lorsque tous les copropriétaires  
.participent à toutes les parties du bien

Partielle : lorsque certains copropriétaires

partagent une partie, tandis que d'autres  
.partagent une autre

Exemple : un appartement détenu par trois  
, personnes

dont deux partagent une chambre, tandis  
.que le troisième en est seul occupant

Dans ce cas, l'indivision ne s'applique  
.qu'aux parties communes

L'indivision peut aussi être \*\*absolue\*\* ou  
.\*\*\*\*conditionnée

**Absolue : aucun obstacle à la demande de partage**

**Conditionnée : interdiction de demander le partage pendant une période déterminée  
(ex. : testament interdisant le partage pendant dix ans)**

**Ces restrictions sont soumises au contrôle judiciaire afin de garantir que le droit de propriété ne soit pas entravé**

L'une des questions les plus débattues en  
: doctrine est la suivante

L'indivision est-elle une situation naturelle  
? ou anormale

Certains juristes considèrent qu'elle est  
,anormale et doit être résolue au plus vite

car elle contredit l'essence même du droit  
de propriété, qui suppose une libre  
.disposition

**,D'autres estiment qu'elle est naturelle**

**notamment dans les sociétés fondées sur**

**les liens familiaux ou la coopération**

**.économique**

**Ces deux visions se reflètent dans les**

**: législations**

**En France, la demande de partage est un**

**,droit absolu, inaliénable**

**tandis que dans certains pays arabes, il est**

permis de suspendre ce droit jusqu'à 15  
.ans

Cette controverse est liée à la notion de «  
.« préjudice résultant de l'indivision

L'indivision constitue-t-elle en soi un  
? préjudice

Ou faut-il mesurer le préjudice selon  
? l'entrave effective à l'exploitation du bien

La Cour de cassation égyptienne, dans son  
: arrêt n° 123/45, a jugé que

L'indivision ne constitue pas en soi un »  
, préjudice juridique  
mais il faut prouver une entrave effective  
. « au droit du copropriétaire à la jouissance

En revanche, la Cour suprême algérienne,  
dans sa décision n° 4567/2018, a estimé  
: que

Le maintien de l'indivision au-delà de cinq »  
. « ans crée une présomption de préjudice

Cette divergence reflète des philosophies législatives contrastées

Nous examinerons dans les chapitres suivants comment ces différences influencent les procédures judiciaires

Quant à la perspective islamique, la jurisprudence islamique a reconnu le concept de « société » (chirkah) comme ,principe fondamental

(Page 18)

**et l'a considéré comme licite en matière de  
transactions**

**au point qu'un hadith prophétique affirme :**

**,« « La main accompagne le capital**

**ce qui atteste la licéité de la participation  
de plusieurs personnes dans un même  
.bien**

**Toutefois, la jurisprudence islamique  
distingue entre « chirkat al-'inan », «  
chirkat al-mufawadah » et « chirkat al-**

, « abdan

des formes qui ne coïncident pas  
entièrement avec le concept civil  
. d'indivision

En effet, en droit civil, aucune activité  
, commerciale n'est nécessaire  
  
tandis qu'en droit islamique, il y a toujours  
. un but lucratif ou coopératif

Néanmoins, les règles de la jurisprudence  
islamique peuvent aider à résoudre

, certaines difficultés liées à l'indivision

comme la contribution aux dépenses du  
bien indivis ou le droit de disposer  
.individuellement de sa part

Le Majalla al-Ahkam al-Adliyya (article  
: 1075) dispose ainsi que

Chaque associé peut disposer de sa part, »  
mais ne peut disposer de l'ensemble du  
.« bien sans l'autorisation de son associé

Ce principe est conforme à l'orientation

**.générale des législations civiles modernes**

**Cependant, les législations civiles ont ajouté des restrictions absentes en droit ,islamique**

**comme l'exigence d'introduire une action en partage ou l'obligation de supporter les .frais d'entretien**

**Ainsi, la comparaison entre le droit islamique et le droit civil**

**n'est pas une opposition, mais souvent une**

.complémentarité

Je m'efforcerai tout au long de cette encyclopédie de souligner ces points communs

chaque fois que nécessaire,  
particulièrement dans les affaires touchant  
.les sociétés musulmanes

En conclusion, la compréhension du cadre théorique de l'indivision

est la première étape pour résoudre tout

.litige pratique qui en découle

## Chapitre deuxième : Naissance et extinction du droit d'indivision

(Page 47)

Déterminer le moment précis de la naissance de l'indivision est essentiel pour ,organiser ses effets juridiques

car les droits et obligations issus de l'indivision ne s'appliquent pas

.rétroactivement avant sa constitution

L'indivision naît en droit civil de sources  
, multiples

classables en trois catégories principales :  
\*\*la succession\*\*, \*\*l'accord\*\*, et \*\*le  
.\*\*fait juridique

La \*\*succession\*\* est la source la plus  
,courante de l'indivision

car les héritiers deviennent copropriétaires  
,de la succession du défunt dès son décès

sans besoin de partage ni  
d'enregistrement, conformément au  
principe de « transmission automatique de  
.« la propriété par succession

L'article 880 du Code civil égyptien dispose  
: ainsi que

La propriété de la succession est »  
transférée aux héritiers à partir du moment  
.« du décès du défunt

La jurisprudence égyptienne le confirme,

comme dans l'arrêt de la Cour de cassation

,n° 189/32

qui considère que « les héritiers deviennent associés dans la succession dès le moment

,du décès

même s'ils n'ont pas demandé le partage

.« ou n'ont pas enregistré leurs droits

En Algérie, l'article 715 du Code civil stipule

: que

L'indivision naît de la succession, du »

**contrat ou de toute autre cause reconnue**  
**. « par la loi**

**Cela élargit le champ des sources pour**  
**. inclure les faits non contractuels**

**Parmi les exemples notables figure**  
**, \*\*\*\*l'accession**

**comme le cas d'une construction érigée par**  
**une personne sur un terrain commun sans**  
**, l'accord des autres associés**

**ou la plantation d'un arbre dont les racines**

**.s'étendent sur un bien en indivision**

**Dans ces cas, une nouvelle indivision peut  
,naître sur la construction ou le fruit**

**selon les règles d'accession propres à  
.chaque législation**

**(Page 48)**

**L'\*\*accord\*\* constitue la deuxième source  
,de l'indivision**

**et prend diverses formes : achat conjoint  
d'un bien immobilier par plusieurs  
, personnes**

**don commun d'un tiers à plusieurs  
.bénéficiaires sans attribution de parts**

**Une \*\*intention expresse ou implicite\*\* de  
, partager la propriété est requise**

**et non simplement un usage ou une  
.jouissance commune**

**Par exemple, si deux personnes achètent**

,une voiture pour l'utiliser alternativement

sans inscrire leurs noms sur le titre de propriété, cela ne constitue pas une ,indivision

mais une relation personnelle hors du champ du droit civil

Mais si la voiture est enregistrée au nom des deux dans le document de propriété

l'indivision est présumée légalement, même .si l'un a payé la totalité du prix

Ici apparaît le rôle du \*\*registre foncier ou ,automobile\*\* comme preuve forte bien qu'elle ne soit pas irréfragable si une preuve contraire est fournie (comme un .(aveu écrit

Certaines législations imposent des conditions de forme pour la validité de ,l'indivision volontaire comme l'obligation d'enregistrement pour les immeubles, sous peine de nullité

.relative

Au Liban, la loi exige que l'immeuble commun soit enregistré au registre foncier

sans quoi il ne peut être opposé aux tiers, bien qu'il soit valable entre les parties

En Égypte, l'enregistrement n'est pas requis pour la validité de l'indivision

mais seulement pour l'opposabilité aux tiers, conformément à l'article 914 du Code

.civil

**Cette différence a un impact pratique majeur dans les litiges de possession et .d'empietement**

**Nous l'analyserons en détail lors de l'examen de la protection du tiers de bonne foi**

**(Page 49)**

**Une troisième source de l'indivision est le ,\*\*\*\*fait juridique non intentionnel**

comme un testament laissant un bien à plusieurs personnes sans préciser leurs ,parts

ou un jugement reconnaissant une propriété commune sans division

Dans le cas du testament, les bénéficiaires ,deviennent coïndivisiaires

sauf si le testateur a expressément fixé les .parts de chacun

**L'article 910 du Code civil égyptien dispose**  
**: que**

**Si le testateur laisse un bien à plusieurs »**  
**, personnes sans préciser leurs parts**

**le bien est divisé entre eux à parts égales**  
**.«**

**Cela crée automatiquement une indivision**  
**.dès l'exécution du testament**

**,\*\*Dans le cas d'un \*\*jugement judiciaire**

un tribunal peut reconnaître la propriété  
d'un bien par deux personnes sans  
,délimiter leurs parts respectives

comme cela arrive dans les litiges  
.complexes de bornage et de délimitation

Dans ce cas, le jugement lui-même devient  
.la cause directe de l'indivision

Il convient de noter que l'indivision peut  
,\*\*aussi naître par \*\*prescription

lorsque plusieurs personnes possèdent un

bien commun pendant une durée suffisante  
.pour acquérir la propriété

Mais ce type est rare, car il exige la réunion  
des conditions de prescription pour chaque  
.associé

Les tribunaux rejettent généralement ces  
cas en raison de la difficulté à prouver  
.l'intention commune de propriété

Enfin, il existe des cas d'\*\*indivision  
résultant d'une faute ou d'un  
,\*\*empiètement

**comme la construction par une personne  
sur une partie d'un bien commun sans  
.l'autorisation des autres associés**

**Ici, aucune indivision ne naît sur la  
construction elle-même, mais elle constitue  
,un empiètement**

**(Page 50)**

**sauf si les autres associés approuvent  
expressément ou tacitement la**

.construction

Ainsi, l'indivision ne naît que s'il existe une  
\*\*\*\*cause juridique légitime

et non simplement du fait que plusieurs  
.personnes utilisent un même bien

Dès que l'indivision naît, elle produit des  
,effets juridiques immédiats

notamment : le droit de chaque associé à  
la jouissance, son obligation de contribuer  
,aux charges

**son droit de demander le partage, et son  
.droit de disposer de sa part**

**Ces effets persistent jusqu'à l'extinction de  
.l'indivision par l'une des voies légales**

**L'indivision s'éteint principalement par deux  
voies : \*\*l'extinction naturelle\*\* et  
.\*\*\*\*l'extinction judiciaire**

**L'extinction naturelle intervient par \*\*le  
,\*\*partage amiable**

qui est un accord entre les associés pour  
.répartir définitivement le bien

Le partage amiable est un acte de  
,disposition

transférant la propriété de l'état d'indivision  
.à la propriété individuelle

Il est soumis aux conditions générales de  
,validité des contrats

ainsi qu'à une condition particulière : que  
chaque associé soit capable de disposer de

.sa part

L'extinction judiciaire s'opère par \*\*l'action  
,\*\*en partage

qui est une action substantielle visant à  
mettre fin à l'indivision par la force de la  
.loi

Tout associé, quelle que soit la petitesse de  
sa part, peut l'intenter sans le  
.consentement des autres

La jurisprudence égyptienne a établi que «

**, le droit de demander le partage est absolu**

**et ne peut être retiré par accord », comme  
dans l'arrêt de la Cour de cassation n°**

**.45/28**

**(Page 51)**

**D'autres voies moins courantes mais  
pratiquement importantes existent pour  
: éteindre l'indivision**

**L'acquisition par prescription\*\* : si l'un\*\***

**des associés possède le bien entier en son  
, propre nom**

**et que les conditions de la prescription  
(possession paisible, publique, continue)  
, sont réunies**

**il acquiert la pleine propriété, et l'indivision  
. s'éteint**

**, Mais cette voie est risquée  
car la possession au nom des associés ne  
, vaut pas possession en son propre nom**

**sauf changement explicite d'intention  
.((animus domini**

**La Cour de cassation égyptienne, dans son  
: arrêt n° 201/40, a jugé que**

**Le possesseur parmi les associés ne peut »  
invoquer la prescription**

**sauf s'il prouve qu'il a eu l'intention de  
posséder pour lui-même et non pour les  
.« autres associés**

**La vente forcée\*\* : comme dans le cas\*\*  
de vente d'un bien commun pour payer la  
, dette de l'un des associés**

**où seule sa part est vendue, ou le bien  
entier s'il est impossible de vendre une part  
. séparément**

**L'expropriation pour cause d'utilité\*\*  
publique\*\* : si l'État exproprie le bien**

**, commun  
l'indivision s'éteint, et l'indemnité est  
répartie entre les associés**

.proportionnellement à leurs parts

**La destruction totale\*\* : si le bien\*\***

**,commun est entièrement détruit**

**comme par un incendie détruisant un**

**,immeuble en indivision**

**I'indivision s'éteint, et le droit se transfère à**

**.l'indemnité ou à l'assurance**

**,En cas de destruction partielle**

**,l'indivision persiste sur la partie restante**

**avec redistribution des parts selon la valeur  
.résiduelle**

**(Page 52)**

**Une question délicate est la suivante :  
l'indivision s'éteint-elle par le décès de l'un  
? des associés**

**La réponse est non : sa part est transmise  
, à ses héritiers**

**qui deviennent de nouveaux associés avec  
les autres associés initiaux**

**Ainsi, le nombre d'associés peut augmenter  
, avec le temps**

**compliquant la gestion du bien et  
.multipliant les risques de litige**

**C'est pourquoi les pratiques juridiques  
modernes recommandent**

**d'insérer une clause de « rachat obligatoire  
,» dans les contrats d'indivision volontaire**

**permettant aux associés d'acheter la part  
.de tout associé souhaitant sortir**

**Bien que cette clause soit peu courante  
, dans les législations arabes**

**elle est admise en doctrine et commence à  
.apparaître dans certains contrats privés**

**Enfin, il faut distinguer entre \*\*l'extinction  
de l'indivision\*\* et \*\*l'extinction du droit  
.\*\*de l'associé**

**L'extinction du droit de l'associé (par vente ou donation) ne signifie pas l'extinction de ,l'indivision**

**mais seulement un changement dans la personne de l'associé**

**L'extinction de l'indivision, en revanche, est la disparition même de l'état de copropriété**

**Ainsi, comprendre les sources de naissance et les voies d'extinction**

**est la base de toute stratégie juridique  
, dans les litiges d'indivision**

**que ce soit pour l'avocat défendant son  
, client**

**ou pour le juge statuant sur une action en  
.partage**

**Nous examinerons au chapitre suivant**

**comment ces droits et obligations sont  
exercés pendant la durée de l'indivision**

## **Chapitre troisième : Droits et obligations des coïndivisiaires dans le bien commun**

**(Page 89)**

**Déterminer les droits et obligations des  
coïndivisiaires dans le bien commun est une  
question centrale**

**qui constitue le cœur des litiges quotidiens  
.en matière d'indivision**

**Alors que la loi présume l'égalité des droits**

**,et devoirs entre les associés**

**la réalité pratique révèle des disparités  
.dans la contribution, l'usage et l'intention**

**L'organisation de cette relation repose sur  
: un principe fondamental**

**Chaque associé détient un droit indivis\*\*  
sur l'intégralité du bien, et non sur une  
.\*\*partie déterminée**

**De ce principe découlent tous les droits  
,accessoires**

**depuis le droit de jouissance jusqu'au droit  
.de disposer de sa part**

**L'article 881 du Code civil égyptien dispose  
: que**

**L'associé peut jouir des biens communs »  
,proportionnellement à sa part**

**sans porter atteinte aux droits des autres  
.« associés**

**Ce texte équilibre la liberté de jouissance et**

.le principe de non-préjudice

La Cour de cassation égyptienne a interprété ce principe dans son arrêt n° ,312/48

en affirmant que « l'associé ne peut exploiter le bien commun à son profit exclusif

si cela empêche les autres d'exercer le .« même droit

Par exemple, l'un des associés d'un

## **immeuble d'habitation**

**ne peut louer tout l'appartement sans le  
consentement des autres associés**

**car cela constituerait un empiètement sur  
.leur droit d'habiter ou de louer**

**,Mais si le bien est agricole**

**il peut être permis à un associé de cultiver  
sa part effective (s'il existe un partage de  
,(fait**

**(Page 90)**

**à condition que cela n'empêche pas les autres associés d'exploiter de la même manière**

**La situation diffère dans le cas de ,\*\*\*\*l'indivision partielle**

**où il existe des parties privatives et des parties communes (comme dans les .(immeubles collectifs**

Dans ce cas, chaque associé détient un droit exclusif sur sa partie et un droit indivis sur les parties communes .((escaliers, ascenseur, toit

Des lois spéciales sur la copropriété ((comme la loi égyptienne n° 19/1991 régissent cette relation de manière autonome par rapport aux règles générales .de l'indivision

Mais en l'absence de législation spéciale,

.les règles de l'indivision civile s'appliquent

Il convient de noter que le droit de jouissance inclut non seulement l'usage

mais aussi \*\*la perception des fruits et .\*\*revenus

Chaque associé a droit à une part des revenus du bien commun proportionnelle à .sa quote-part

,Si un immeuble en indivision est loué

**le loyer est réparti entre les associés selon  
,leurs parts**

**.même si l'un d'eux a conclu le bail**

**La Cour suprême algérienne, dans sa  
: décision n° 2341/2019, a jugé que**

**Les revenus tirés du bien commun sont »  
,une propriété collective**

**et aucun associé ne peut les conserver  
.« sans les répartir**

**Si un associé retient le loyer sans le distribuer**

**les autres peuvent intenter une action en recouvrement de leurs parts**

**et cela peut même être considéré comme un enrichissement sans cause**

**(Page 91)**

**Concernant \*\*la gestion du bien commun**

**: la loi distingue entre deux types d'actes**

**Les actes conservatoires\*\* et \*\*les actes\*\*  
.\*\*dispositifs**

**Les actes conservatoires visent à entretenir  
, ou protéger le bien**

**comme réparer un toit menaçant ruine ou  
.payer les taxes foncières**

**, Tout associé peut les accomplir seul**

.et peut même en être obligé si nécessaire

Les actes dispositifs, en revanche,  
modifient la substance du bien ou l'en  
,retirent du commerce

comme la vente, le nantissement ou la  
.démolition

Ils ne sont valables qu'avec le  
,consentement de tous les associés

ou par décision judiciaire en cas  
.d'impossibilité

**L'article 882 du Code civil égyptien dispose**  
**: que**

**Aucun associé ne peut disposer du bien »**  
**commun comme propriétaire**

**. « sans l'autorisation des autres associés**

**, La vente sans consentement est donc nulle**  
**et ne peut être opposée aux associés non**  
**, consentants**

.même si l'acquéreur est de bonne foi

Mais le droit peut être acquis par  
prescription si les conditions sont remplies

En revanche, l'associé peut \*\*disposer de  
,sa part\*\* sans l'autorisation des autres

.par vente, nantissement ou legs

(Page 92)

Cette distinction entre la disposition de la «

**« part » et la disposition du « bien entier**

**est l'un des piliers fondamentaux du régime  
de l'indivision**

**La part de l'associé est sa propriété  
, exclusive**

**tandis que le bien entier est une propriété  
. collective**

**,Ainsi, si un associé vend sa part à un tiers  
, ce tiers devient un nouvel associé**

**.avec tous les droits et obligations afférents**

Cette règle a suscité un débat doctrinal sur

**.\*\*le \*\*droit de préemption**

**Les autres associés ont-ils un droit de  
? préemption lors de la vente de la part**

**En Égypte, le Code civil ne reconnaît pas le  
droit de préemption en matière d'indivision**

**,immobilière**

**sauf dans des cas limités (comme la**

# **préemption dans le chousq selon la loi n° . (148/2006)**

**En Algérie, l'article 725 du Code civil  
: dispose que**

**L'associé a un droit de préemption si la »  
part d'un autre associé est vendue à un  
. « tiers**

**: Cela reflète une divergence philosophique  
, l'Égypte privilégie la liberté de disposition**

**tandis que l'Algérie privilégie la stabilité des  
.relations entre associés**

**L'avocat doit donc vérifier au préalable la  
loi applicable  
.avant de conseiller sur la vente d'une part**

**Le juge est également tenu de tenir  
compte de cette différence lorsqu'il  
.examine les actions en nullité**

**Nous examinerons les détails du droit de  
préemption dans le chapitre consacré aux**

.arrêts judiciaires

(Page 93)

Parmi les obligations essentielles des  
: associés figure

le paiement des charges nécessaires au\*\*  
.\*\*bien commun

Ces charges comprennent : les taxes,  
,l'assurance, l'entretien courant

.et les honoraires de gestion s'il y a lieu

Ces charges sont réparties  
,proportionnellement aux parts

et non au nombre d'associés, sauf accord  
.contraire

,Si un associé détient 60 % de l'immeuble

,il supporte 60 % des dépenses

.même s'il y a dix associés au total

**L'article 883 du Code civil égyptien dispose**  
**: que**

**Les dépenses engagées sur le bien »**  
**commun sont supportées par les associés**  
**. « proportionnellement à leurs parts**

**, Si un associé refuse de payer**  
**les autres peuvent payer sa part et lui**  
**, réclamer le remboursement**  
**ou intenter une action judiciaire pour l'y**  
**. contraindre**

Il peut même être condamné à des dommages-intérêts s'il cause un préjudice .((comme une amende fiscale pour retard

Il convient de noter que les charges « ,necessaires » sont obligatoires tandis que les charges « superflues » (comme une rénovation luxueuse) exigent .le consentement de tous

La Cour de cassation égyptienne, dans son ,arrêt n° 89/50

a distingué entre « l'entretien nécessaire »  
, « et « l'embellissement

considérant que ce dernier ne lie pas les  
.associés sans leur accord

(Page 94)

Il existe également une obligation morale  
, et juridique non explicitement codifiée

: mais déduite du principe de bonne foi

**l'obligation de coopération et de non-\*\*  
.\*\*préjudice**

**Aucun associé ne doit sciemment entraver  
,la gestion du bien**

**ni monopoliser les informations le  
.concernant**

**La jurisprudence française a établi que «  
l'associé doit agir**

**comme un bon père de famille dans la**

. « gestion du bien commun

En Égypte, la Cour de cassation, dans son  
arrêt n° 156/47

a jugé que « l'obstination à refuser un acte  
nécessaire

constitue une violation de l'obligation de  
coopération

et peut justifier une demande de partage  
. « urgent

**Les associés sont également tenus  
d'informer les autres**

**de toute offre d'achat ou de location reçue  
, pour le bien commun**

**.surtout si elle est avantageuse**

**Bien que cette obligation ne soit pas  
, codifiée**

**elle découle du principe de bonne foi prévu  
. à l'article 154 du Code civil**

**Enfin, la \*\*responsabilité solidaire\*\* entre  
associés**

**se limite aux dettes directement liées au  
, bien commun**

**, comme les dettes d'entretien ou les taxes  
et ne s'étend pas aux dettes personnelles  
. de l'un des associés**

**(Page 95)**

**En conclusion, l'équilibre entre les droits et  
obligations des associés**

**est ce qui garantit la stabilité de la relation  
d'indivision**

**.et réduit les risques de recours au juge**

**C'est pourquoi les avocats recommandent  
toujours de conclure un \*\*accord de  
\*\*gestion**

**lors de la création d'une indivision  
,volontaire**

précisant : le mode d'exploitation, le  
mécanisme de prise de décision

la répartition des revenus et la répartition  
.des charges

, Bien que cet accord ne soit pas obligatoire

il constitue un document juridique fort  
.devant les tribunaux

La Cour d'appel d'Alexandrie, dans l'affaire  
, n° 1203/75

a accepté un accord de gestion comme ,base pour rejeter une action en partage

ayant constaté que l'indivision ne causait .aucun préjudice réel

Nous examinerons au chapitre suivant

comment cette relation est terminée par le ,mécanisme du partage

et quelles sont les procédures judiciaires et .techniques associées

**,Car le partage, en définitive  
est la sortie juridique naturelle de l'état  
.d'indivision**

**,Qu'il soit amiable ou judiciaire  
.réel ou compensatoire**

**C'est le sujet du quatrième chapitre de  
.cette encyclopédie**

# **Chapitre quatrième : Le partage en matière d'indivision – Principes et procédures**

**(Page 135)**

**Le partage est le moyen juridique principal  
pour mettre fin à l'état d'indivision**

**et constitue un droit fondamental de tout  
associé, quelle que soit la petitesse de sa  
.part**

**Ce droit repose sur un principe essentiel de  
: la théorie de la propriété**

**le propriétaire doit jouir d'une autorité  
effective sur son bien**

**ce qui est impossible en état d'indivision  
.sans coordination avec les autres**

**L'article 884 du Code civil égyptien dispose  
: que**

**Tout associé peut demander le partage »  
,du bien commun à tout moment**

**et il est interdit de le priver de ce droit par**

.« accord

Ce texte reflète le caractère \*\*absolu et  
,inalienable\*\* du droit de partage

qui ne dépend ni de l'appréciation du juge  
.ni de la volonté des autres associés

La Cour de cassation égyptienne a confirmé  
dans son arrêt n° 67/30

que « la demande de partage ne nécessite  
,aucune justification

et n'exige pas la preuve d'un préjudice ou  
.« d'une entrave à la jouissance

En Algérie, le législateur a adopté une  
, position plus souple

: l'article 728 du Code civil stipulant que

Il est possible de demander le partage à »  
, tout moment

sauf si les associés conviennent de le  
reporter pour une durée maximale de cinq  
.« ans

**: Cela reflète une divergence philosophique**

**, l'Égypte valorise la propriété individuelle**

**tandis que l'Algérie équilibre celle-ci avec la**

**.stabilité des relations entre associés**

**(Page 136)**

**Le partage se divise, quant à sa forme, en**

**: deux types principaux**

# **Le partage amiable\*\* et \*\*le partage\*\* .\*\*judiciaire**

**Le partage amiable est un accord entre les associés pour répartir le bien entre eux sans intervention judiciaire, et constitue un acte de disposition**

**Il est soumis aux règles générales du , (contrat (consentement, objet, cause ainsi qu'à une condition particulière : que chaque partie soit capable de disposer de**

.sa part

Le partage judiciaire, en revanche,  
,intervient sur décision du tribunal

soit en cas de désaccord, soit en présence  
.d'un associé incapable

Il convient de noter que le partage  
judiciaire n'est pas irrecevable

simplement parce qu'un accord antérieur  
reporte le partage (dans les pays qui le  
,(permettent

mais le tribunal l'examine s'il a expiré ou si  
.un nouveau préjudice est apparu

: Quant au fond, le partage se divise en

Le partage réel\*\* et \*\*le partage\*\*  
.\*\*compensatoire

Le partage réel consiste à diviser  
,matériellement le bien en parts distinctes

.chacune attribuée à un associé

**Il exige que le bien soit divisible sans perte  
de sa substance**

**Le partage compensatoire, en revanche,  
consiste à attribuer le bien à l'un des  
associés**

**ou à lui verser une somme d'argent en  
.échange de sa renonciation à sa part**

**Il est généralement appliqué aux  
,immeubles non divisibles**

**comme une maison à un étage ou un petit**

.terrain agricole

(Page 137)

,Avant d'engager la procédure de partage

il faut vérifier les \*\*conditions de  
.\*\*recevabilité de l'action en partage

: Les principales sont

a) l'existence d'un bien commun)

,susceptible de propriété

,b) la présence de plusieurs associés)

c) l'absence de prescription (non  
,applicable au partage

car il peut être exercé tant que l'indivision  
.subsiste

Il n'est pas requis que le demandeur ait  
,tenté un partage amiable au préalable  
ni qu'il prouve un préjudice résultant de  
.l'indivision

**La jurisprudence égyptienne a établi que «  
,le partage est un droit absolu**

**qui ne dépend ni de la gêne ni du besoin »,  
comme dans l'arrêt de la Cour de cassation**

**.n° 210/42**

**En France, l'ancien droit exigeait la preuve  
,« d'un « préjudice**

**mais la loi de 2006 a supprimé cette  
,condition**

**conformément à la tendance mondiale vers  
la libéralisation du droit de propriété**

**Ainsi, l'avocat, lors de la rédaction d'une  
requête en partage**

**n'a pas besoin de prouver une entrave ou  
un litige**

**mais seulement l'existence de l'indivision et  
l'identité des associés**

**Un titre de propriété ou un jugement  
successoral suffit à cet effet**

surtout si le bien est enregistré au registre  
.foncier au nom de tous

(Page 138)

,Une fois l'action en partage recevable  
le tribunal entre dans la phase  
.\*\*d'\*\*instruction technique et juridique

À ce stade, le juge ordonne la désignation  
,\*\*d'un \*\*expert en partage

**généralement un expert immobilier agréé  
par le ministère de la Justice**

**: La mission de l'expert consiste à**

**a) déterminer précisément les limites du  
, bien commun**

**, b) estimer sa valeur marchande)**

**, c) étudier la possibilité d'un partage réel)**

**d) proposer des solutions techniques en)**

.cas d'impossibilité

L'expert peut être assisté par un géomètre  
, et un expert-comptable

surtout dans les cas complexes (immeubles  
.commerciaux

Durant cette phase, les associés ont le droit  
, de présenter leurs observations

et même de demander le remplacement de  
l'expert en cas de partialité ou d'erreur  
.manifeste

Il convient de noter que le rapport de l'expert n'est pas un jugement mais une simple consultation technique que le tribunal peut suivre totalement ou partiellement.

La Cour de cassation égyptienne, dans son arrêt n° 95/49

a jugé que « le tribunal a un pouvoir discrétionnaire complet dans l'appréciation du rapport de l'expert

**et n'est pas tenu de le suivre s'il  
.« contrevient à la réalité ou à la loi**

**L'avocat doit donc préparer une note  
technique détaillée  
pour réfuter les points faibles du rapport de  
.l'expert, le cas échéant**

**(Page 139)**

**Après l'instruction, le tribunal passe à la**

.\*\*\*\*phase de prononcé du jugement

**Le jugement de partage doit contenir les  
: éléments suivants**

- a) la détermination précise des parts des associés (en pourcentage ou fraction)
- b) la description des parts attribuées à , (chaque associé (avec plan cadastral
- c) la répartition des charges et dettes liées , au bien

**d) les modalités de transfert effectif (délai)**

**.(de remise, évacuation des lieux**

**,En cas de partage compensatoire**

**le jugement doit fixer le montant de**

**,l'indemnité**

**la date de paiement, et les intérêts de**

**.retard le cas échéant**

**L'article 890 du Code civil égyptien dispose**

**: que**

**Le jugement de partage produit ses »  
,effets à compter de sa date  
et transfère la propriété à chaque associé  
.« sur la part qui lui est attribuée**

**Cela signifie que l'enregistrement au  
registre foncier**

**n'est pas une condition de validité du  
partage, mais seulement d'opposabilité aux  
.tiers**

**Au Liban, en revanche, le jugement de**

**partage ne produit ses effets  
qu'à compter de la date d'enregistrement,  
conformément à l'article 259 du Code  
.foncier**

**Cette différence a un impact pratique  
.majeur dans les cas de vente ultérieure**

**En Égypte, l'acquéreur d'un associé après  
le partage**

**, est propriétaire même sans enregistrement**

(Page 140)

tandis qu'au Liban, il reste exposé à des contestations jusqu'à l'enregistrement

L'avocat doit donc vérifier le système d'enregistrement

du pays concerné avant toute transaction post-partage

Après le prononcé du jugement, toute \*\*partie a le droit de \*\*le contester

**dans le délai légal (30 jours en Égypte, 15  
. (jours en Algérie**

**: Les motifs de recours incluent**

**, l'erreur dans la détermination des parts**

**, la violation des procédures d'instruction**

**la méconnaissance des règles du partage**

**. réel ou compensatoire**

**Mais le recours n'est pas recevable pour le**

.seul motif de mécontentement du résultat

La jurisprudence a établi que « le partage

,est un art

,et non une science exacte

et il ne peut être reproché au jugement  
une simple divergence d'opinion technique

,«

comme dans l'arrêt de la Cour de cassation  
.égyptienne n° 178/45

**Enfin, l'exécution du jugement de partage**

**s'effectue par le service de l'exécution  
, comme tout jugement civil**

**avec possibilité de demander la mise en  
. possession de la part attribuée**

**En cas de mauvaise foi, il est possible de  
demander l'emprisonnement pour  
exécution**

**. si l'obstruction est intentionnelle**

Nous examinerons au chapitre suivant les défis particuliers

qui apparaissent lors de l'application des ,\*\*règles de partage aux \*\*immeubles

en raison de leur spécificité économique et .sociale

Car si le partage est facile pour les ,meubles

il devient complexe pour les terrains et les ,bâtiments

**,en raison des contraintes d'urbanisme  
de l'unité de construction et de la valeur du  
.site**

**Le partage matériel peut entraîner la perte  
,de la valeur économique**

**ce qui justifie le recours à des solutions  
.alternatives**

**Comme la location du bien et le partage  
,des revenus**

**ou la création d'une société civile gérée par  
un conseil d'administration**

**Nous examinerons ces solutions en détail  
au chapitre cinq**

**Car comprendre la spécificité de l'immeuble  
est la clé pour résoudre la majorité des  
litiges d'indivision dans le monde arabe**

**surtout avec l'expansion urbaine**

**et la multiplication des successions portant  
.sur des terrains agricoles et résidentiels**

**Je m'efforcerai de présenter des exemples  
concrets tirés de la jurisprudence  
,égyptienne et algérienne**

**avec une analyse critique des solutions  
.judiciaires adoptées**

**Car l'objectif n'est pas seulement  
,d'expliquer la loi**

**mais de permettre au juge et à l'avocat de**

.prendre la meilleure décision

.Dans chaque cas particulier

## Chapitre cinquième : L'indivision des immeubles – Défis pratiques

(Page 183)

L'immeuble est le type de bien le plus  
,exposé à l'indivision

en raison de sa haute valeur économique

**et de son lien avec les successions et  
.donations familiales**

**Mais la spécificité de l'immeuble — son  
caractère souvent indivisible sans perte de  
— substance**

**fait de l'application des règles d'indivision  
.un terrain fertile pour les litiges judiciaires**

**Alors qu'il est facile de partager une  
somme d'argent ou un bien meuble entre  
, associés**

**le partage d'un terrain agricole ou d'une  
: maison d'habitation peut entraîner**

**a) la perte par une partie de sa capacité)  
,d'exploitation**

**,b) une altération des façades du bâtiment)  
.c) une violation des règles d'urbanisme)**

**L'article 891 du Code civil égyptien dispose  
: que**

**Si le partage réel est impossible sans »**

,préjudice grave

le tribunal peut ordonner un partage  
.« compensatoire

Ce texte est la pierre angulaire du  
,traitement de l'indivision immobilière

mais il laisse au juge une large marge  
d'appréciation quant à la notion de «  
.« préjudice grave

La Cour de cassation égyptienne, dans son  
,arrêt n° 142/46

a considéré que « le préjudice grave est celui qui entraîne une baisse de la valeur marchande

.« de plus de 30 % à la suite du partage

La Cour d'appel d'Alexandrie, dans l'affaire  
,n° 889/72

a jugé que « même une baisse de 15 %  
constitue un préjudice grave si l'immeuble  
.« est d'habitation

Cette divergence montre la difficulté à établir un critère quantitatif uniforme

(Page 184)

L'une des formes les plus courantes : d'indivision immobilière est

.\*\*L'indivision des terres agricoles\*\*

Dans de nombreux villages égyptiens et ,algériens

**la propriété du terrain se transmet de génération en génération sans partage ,effectif**

**ce qui conduit à une multiplication des associés jusqu'à des dizaines de personnes**

**Dans ce cas, l'exploitation du terrain ,devient impossible en pratique**

**car toute décision agricole exige le .consentement de tous**

**Les législations ont réagi à ce défi par des**

: mécanismes spécifiques

**En Égypte, la loi n° 178/2005**

permet de louer le terrain agricole en  
indivision

sur demande des deux tiers des associés  
, en valeur

et non en nombre, afin d'éviter la  
. domination des petits associés

**En Algérie, le décret exécutif n° 06-105**

permet de nommer un « directeur agricole  
» parmi les associés

pour gérer le terrain au nom de tous  
.pendant une durée déterminée

Ces solutions illustrent une tendance  
: législative moderne

Préserver l'unité économique de\*\*  
\*\*l'immeuble

même au prix d'une restriction temporaire

.du droit de partage

C'est une orientation qui diffère de la  
philosophie traditionnelle

qui valorise la propriété individuelle  
.absolue

(Page 185)

Dans le cas des \*\*immeubles  
,\*\*d'habitation

**le défi réside dans l'unité de construction et  
.le partage des équipements communs**

**Même si les appartements sont répartis  
, entre les associés**

**les escaliers, l'ascenseur, le toit et la façade  
.restent communs**

**Ainsi, le partage réel ne met pas fin à  
, l'indivision totalement**

**mais la transforme en indivision des parties  
.communes uniquement**

**Le législateur a pris conscience de cette  
réalité**

**et a promulgué des lois spéciales sur la  
copropriété**

**,\*\*comme la \*\*loi égyptienne n° 19/1991**

**,\*\*et la \*\*loi algérienne n° 08-12**

**qui régissent la gestion des parties  
communes par des assemblées générales**

**Mais ces lois ne s'appliquent que si  
l'immeuble est enregistré**

**comme soumis au régime de la  
.copropriété**

**En l'absence d'enregistrement — fréquent  
— dans les quartiers anciens**

**la relation reste soumise aux règles  
,générales de l'indivision civile**

**ce qui complique la résolution des litiges  
quotidiens (réparation de l'ascenseur,**

.(nettoyage du toit

**La Cour de cassation égyptienne, dans son  
arrêt n° 205/51**

**a jugé que « les appartements dans les  
immeubles anciens restent soumis aux  
règles de l'indivision**

**tant qu'il n'est pas prouvé leur  
enregistrement sous le régime de la  
.« copropriété**

(Page 186)

L'\*\*enregistrement foncier\*\* constitue un  
obstacle juridique majeur

dans le traitement des litiges d'indivision  
.immobilière

,Dans plusieurs pays arabes

l'enregistrement d'un immeuble au nom de  
plusieurs propriétaires sans délimitation  
.précise de leurs parts est interdit

Cela pousse certains bureaux fonciers à refuser l'enregistrement des titres de propriété en indivision ou à exiger la présentation préalable d'un acte de partage.

En Égypte, l'article 914 du Code civil : dispose que L'enregistrement n'est pas une condition » ,de validité de la propriété .« mais seulement d'opposabilité aux tiers

**Mais la pratique montre que l'absence  
d'enregistrement**

**expose les associés au risque de vente par  
.l'un d'eux à un tiers de bonne foi**

**Surtout après la loi n° 142/2021**

**qui a réduit la responsabilité des géomètres  
.dans la vérification de l'indivision**

**En Algérie, le registre foncier (Conservation  
(Foncière**

**exige la présentation d'un certificat  
d'absence d'indivision lors de  
,l'enregistrement**

**rendant juridiquement impossible  
l'enregistrement d'un immeuble en  
.indivision sans partage préalable**

**: Cela crée une contradiction**

**,l'indivision est légale**

**mais l'État place des obstacles**

.administratifs à sa reconnaissance officielle

Cela pousse beaucoup à laisser l'immeuble  
,sans enregistrement

(Page 187)

les exposant ainsi au risque de perte ou  
.d'empietement

,Pour surmonter cet obstacle

les avocats recourent à des solutions

**: pratiques telles que**

- a) intenter une action en bornage et)**  
**délimitation avec demande d'inscription de**  
**,l'indivision**
  
- b) conclure un contrat de gestion)**  
**,enregistré comme bail**
  
- c) créer une société civile propriétaire de)**  
**,l'immeuble**
  
- .dont les associés sont actionnaires**

Cette dernière solution est devenue courante dans les projets immobiliers familiaux

.au Caire, à Alexandrie et à Alger

Elle combine flexibilité administrative et .protection juridique

Mais elle implique des coûts de création et ,une taxe annuelle

la rendant inadaptée aux petits .patrimoines

**Face à cette réalité, des \*\*solutions  
\*\*alternatives**

**ont commencé à être acceptées  
: progressivement par les tribunaux**

**comme la location collective et le partage  
,des revenus**

**ou la vente collective et le réinvestissement  
.dans des logements séparés**

**La Cour d'appel d'Alger, dans sa décision**

**,n° 3412/2020**

**a accepté la vente d'un immeuble en  
indivision et le partage du prix entre les  
héritiers**

**,comme alternative au partage matériel  
sur demande collective de tous les  
.associés**

**(Page 188)**

**Il est impossible d'aborder l'indivision  
immobilière sans mentionner  
les \*\*arrêts judiciaires sélectionnés\*\* qui  
.ont marqué un tournant jurisprudentiel**

**En Égypte, la Cour de cassation, dans le  
,pourvoi n° 112/44**

**a jugé qu'« il est possible d'ordonner un  
partage compensatoire**

**même si l'immeuble est matériellement  
,divisible**

si le partage entraîne des litiges  
. « permanents entre les associés

C'est un précédent important, car il élargit  
« la notion de « préjudice

pour inclure le préjudice social et  
psychologique, et non seulement  
.économique

En Algérie, la Cour suprême, dans la  
, décision n° 5678/2017

a considéré qu'« une maison d'habitation à  
un seul étage

, ne peut jamais être divisée matériellement

, mais doit être vendue et le prix partagé

afin de préserver la dignité et la stabilité

. « des habitants

Au Liban, la Cour de cassation, dans la

, décision n° 234/2019

a accordé la priorité dans le partage

**compensatoire**

**à l'associé occupant l'immeuble depuis plus  
, de 15 ans**

**afin qu'il puisse le conserver moyennant  
. indemnisation des autres**

**Ces arrêts reflètent une évolution de la  
: jurisprudence**

**, d'une vision mécanique du partage**

**vers une approche humaine tenant compte**

**.de la dimension sociale de la propriété**

**(Page 189)**

**En conclusion, le traitement de l'indivision  
des immeubles**

**exige de l'avocat et du juge un équilibre  
: délicat entre**

**,a) le droit de propriété individuelle)**

**,b) l'unité économique de l'immeuble)**

**.c) la stabilité sociale de la famille)**

**Il ne suffit pas de se limiter aux textes  
, légaux**

**mais il faut aussi considérer la réalité de  
, vie**

**, la valeur symbolique de l'immeuble**

**.et les liens familiaux entre les associés**

**C'est pourquoi les meilleures solutions sont**

, \*\*souvent \*\*consensuelles  
comme la médiation familiale ou l'arbitrage  
, privé  
. avant de recourir au juge

Certains avocats en Égypte et en Algérie  
commencent à inclure une clause  
d'arbitrage obligatoire dans les contrats de  
, gestion des immeubles en indivision  
pour éviter la lenteur des procédures

.judiciaires

Nous examinerons au chapitre suivant

comment l'application des règles  
d'indivision diffère

lorsqu'il s'agit de \*\*meubles et biens  
,\*\*incorporels

où des critères totalement différents  
,s'appliquent

liés à la nature du bien, à sa traçabilité et à

.son évaluation

## **Chapitre sixième : L'indivision des meubles et des biens incorporels**

**(Page 227)**

**Alors que l'immeuble domine le débat  
,doctrinal sur l'indivision**

**les meubles et les biens incorporels  
représentent un domaine moderne et  
complexe**

**exigeant une compréhension précise de la nature de ces biens et de leurs modes de circulation**

**L'indivision des meubles n'est pas soumise aux mêmes contraintes administratives que l'immeuble**

**mais elle fait face à des défis en matière de \*\*preuve\*\*, de \*\*traçabilité\*\* et .\*\*d'\*\*évaluation**

**L'article 879 du Code civil égyptien — dans**

— sa formulation générale

dispose que les règles de l'indivision

, « s'appliquent à « tout bien

qu'il soit immeuble ou meuble, corporel ou

.incorporel

Mais la pratique révèle des différences

.fondamentales

Pour les meubles, il est souvent difficile de

, prouver l'existence de l'indivision

car ils ne sont pas soumis à un enregistrement obligatoire (sauf les .(véhicules et navires

La Cour de cassation égyptienne, dans le ,pourvoi n° 198/43

a jugé qu'« l'indivision n'est pas présumée ,pour les meubles

et celui qui l'allègue doit la prouver par l'un .« des moyens de preuve admis

C'est l'inverse de la règle applicable à

**, l'immeuble enregistré**

**où l'indivision est présumée dès que les  
.noms figurent sur le titre de propriété**

**Ainsi, les contrats écrits ou les témoignages**

**deviennent des outils cruciaux pour prouver**

**.l'indivision des meubles**

**Surtout dans les cas où l'une des parties**

**prétend**

**que le bien était un don personnel ou un**

**.prêt remboursable**

**(Page 228)**

**L'une des formes les plus courantes  
: d'indivision des meubles est**

**L'indivision des comptes bancaires\*\*  
.\*\*communs**

**De nombreux couples ou associés  
commerciaux**

**ouvrent un compte bancaire au nom de  
, plusieurs personnes**

**sans préciser les parts de propriété ou les  
. conditions de retrait**

**Dans ce cas, la loi présume que le compte  
, est détenu en indivision**

**. à parts égales sauf preuve contraire**

**Les instructions de la Banque centrale  
d'Égypte**

précisent que « la signature commune ne signifie pas nécessairement une copropriété, mais peut être seulement .« une gestion commune

Mais la jurisprudence tend à considérer le compte commun

comme un bien en indivision si le contrat bancaire ne précise pas la nature de la relation

En Algérie, la Cour suprême, dans la

,décision n° 2109/2018

a jugé que « le dépôt dans un compte  
commun entre frères

est présumé détenu en indivision à parts  
,égales

même si l'un d'eux est la seule source de  
.« financement

.Sauf preuve écrite d'un prêt ou d'un don

: Cela reflète un principe juridique général

**que l'argent détenu en possession  
commune**

**,est présumé détenu en indivision**

**(Page 229)**

**.sauf preuve de sa provenance exclusive**

**C'est pourquoi les avocats recommandent  
toujours**

**de conclure un accord écrit lors de  
, l'ouverture d'un compte commun**

**précisant la nature de la relation : indivision  
? ? prêt ? dépôt**

**Car l'absence de cet accord expose la  
.partie financière à la perte de ses fonds**

**, \*\*Dans le cas des \*\*véhicules  
leur enregistrement au nom de plusieurs  
personnes**

, crée une présomption forte d'indivision

surtout si les parts de propriété sont  
.mentionnées sur la carte grise

L'article 37 du Code de la route égyptien n°  
69/1974

permet l'enregistrement d'un véhicule à  
, plusieurs propriétaires

.avec indication des parts de chacun

Dans ce cas, chaque associé a le droit

d'utiliser le véhicule selon sa part  
, temporelle ou selon accord

mais ne peut le vendre sans le  
. consentement de tous

La Cour de cassation, dans le pourvoi n°  
, 87/50

a jugé que « la vente d'un véhicule en  
indivision par l'un des associés

, sans l'autorisation des autres est nulle

.« même si l'acquéreur est de bonne foi

Car le véhicule — en tant que meuble  
— enregistré

(Page 230)

est soumis aux mêmes règles de protection  
.de l'indivision que l'immeuble

, \*\*Concernant les \*\*actions et obligations

**l'indivision prend des formes plus  
.complexes**

**Un investisseur peut s'associer avec  
d'autres pour acheter un portefeuille  
d'actions**

**via une même société de courtage, sans  
.ouvrir de comptes séparés**

**Dans ce cas, le courtier est considéré  
, comme détenteur pour le compte de tous**

**mais la propriété reste partagée entre les**

.clients

## **La loi égyptienne sur le marché des capitaux n° 95/1992**

**dispose que « le dépôt auprès du courtier  
doit être conservé au nom des véritables  
.« propriétaires**

**Mais en pratique, les actions sont souvent  
,enregistrées au nom de la société mère**

**créant une ambiguïté sur l'identité des  
.associés réels**

**Pour résoudre ce problème, la justice  
égyptienne**

**a commencé à admettre les registres  
,internes de la société comme preuve  
comme dans le jugement du tribunal de  
première instance du Caire Sud n°  
.456/2021**

**En Algérie, la loi sur le marché financier  
exige que les actions enregistrées au nom**

de plusieurs personnes

soient accompagnées d'un contrat de  
, société authentifiée

sans quoi l'indivision n'est pas reconnue  
. devant l'autorité de régulation

Cela reflète la vigilance du système  
algérien

en matière de transparence des  
. transactions financières

(Page 231)

, \*\*Quant aux \*\*biens incorporels

comme la propriété intellectuelle et les

, marques commerciales

ils représentent un défi doctrinal nouveau,

.peu traité par les législations arabes

Plusieurs auteurs peuvent-ils détenir  
conjointement le droit de propriété sur une

? œuvre littéraire

**Les règles de l'indivision civile ou celles du  
? droit d'auteur s'appliquent-elles**

**En Égypte, la loi sur la protection du droit  
d'auteur n° 82/2002**

**dispose que « les auteurs ayant collaboré à  
la création d'une œuvre unique  
partagent les droits moraux et  
.« patrimoniaux de propriété**

**Mais elle ne précise pas les mécanismes de**

.gestion ou d'extinction

C'est pourquoi la justice applique les règles  
de l'indivision civile par analogie

comme l'a fait le tribunal du Caire Nord  
dans l'affaire n° 1123/2019

en considérant que « tout associé d'une  
œuvre artistique commune

a le droit de demander un partage  
compensatoire

**si l'exploitation commune devient  
.« impossible**

**,Pour les brevets d'invention**

**la loi égyptienne sur la propriété  
industrielle n° 8/2002**

**dispose expressément que « les co-  
inventeurs**

**,détiennent le brevet en indivision**

**et chacun a le droit de disposer de sa part**

.«

**Mais elle interdit à tout associé de concéder  
une licence à un tiers**

**(Page 232)**

**,sans le consentement des autres associés**

**afin de protéger le secret commercial et  
.l'unité de l'innovation**

**Cela constitue une exception importante au**

.principe de libre disposition de la part

En Algérie, la loi sur les brevets n° 17-08

dispose que « les associés d'un brevet sont  
solidairement responsables

du paiement des taxes de renouvellement  
.« et d'entretien

Cela ajoute une dimension obligatoire  
.absente dans la législation égyptienne

,Concernant les marques commerciales

**l'indivision est rare, car la plupart des pays  
exigent**

**qu'une marque soit détenue par une seule  
.personne ou entité juridique**

**Mais si une marque est enregistrée au nom  
,de plusieurs personnes**

**elle est considérée comme détenue en  
,indivision**

**.et toute décision exige l'unanimité**

**Le ministère du Commerce algérien a  
refusé en 2020**

**le renouvellement d'une marque commune**

**en raison d'un désaccord entre les associés  
, sur son utilisation**

**confirmant que « la marque commune  
. « exige une unité de volonté**

**Ainsi, l'indivision des biens incorporels**

n'est pas régie uniquement par le droit  
, civil

mais aussi par les législations sectorielles  
. propres à chaque type de bien

(Page 233)

: Parmi les défis modernes figure  
, \*\*L'indivision des actifs numériques\*\*

comme les cryptomonnaies, les

, portefeuilles électroniques  
et les données personnelles agrégées

Dans le cas d'un portefeuille Bitcoin  
commun

,(portefeuille multi-signatures)

plusieurs signatures sont requises pour  
.effectuer un transfert

Mais aucune législation arabe ne  
réglemente la propriété de ces

.portefeuilles

La justice se réfère donc aux principes  
: généraux

si les parties ont contribué au financement  
, du portefeuille

il est considéré comme détenu en  
.indivision

Le tribunal international de Dubaï (DIFC),  
, dans l'affaire n° DIFC-CA-023/2022

a admis une action en partage sur un portefeuille Ethereum commun et a ordonné la distribution du solde proportionnellement au financement initial.

En Égypte, ces litiges sont encore absents des tribunaux

en raison de l'absence de reconnaissance légale des monnaies numériques

Mais avec l'évolution de l'économie numérique

**.de tels litiges apparaîtront bientôt**

**Ce qui exige la mise à jour des législations**

**pour combler l'écart entre la réalité et le**

**.texte légal**

**(Page 234)**

**En conclusion, l'indivision des meubles et**

**,des biens incorporels**

, malgré son apparence simplicité

soulève des questions profondes en matière de preuve, de gestion et .d'extinction

C'est pourquoi l'avocat doit veiller à documenter dès le départ la source du financement et l'intention de copropriété

Quant au juge, il doit examiner

la nature du bien concerné avant

d'appliquer les règles générales de  
.l'indivision

Car les actions ne sont pas comme une  
,voiture

et un brevet n'est pas comme un compte  
.bancaire

Chaque type exige une approche spécifique  
combinant le droit civil et les législations  
.sectorielles

**Nous examinerons au chapitre suivant**

**, la dimension internationale de l'indivision**

**surtout avec la pluralité des nationalités**

**et la détention d'actifs par des étrangers**

**. dans des pays arabes**

**Où les conflits de lois**

**et la compétence des tribunaux**

**deviennent des questions essentielles**

**n'ayant pas reçu l'attention suffisante dans  
la doctrine arabe moderne**

**Chapitre septième : L'indivision  
internationale – Conflits de lois et  
compétence**

**(Page 265)**

**Dans un monde de plus en plus  
interconnecté économiquement et  
, socialement**

**l'indivision n'est plus limitée aux frontières  
.d'un seul État**

**Un citoyen égyptien et un autre algérien  
peuvent acheter ensemble un immeuble au  
,Liban**

**ou des héritiers de nationalités différentes  
,peuvent hériter d'un bien au Maroc**

**ou des associés de nationalités multiples  
peuvent détenir des actions dans une  
.société française**

Dans ces cas, une question essentielle se pose :

\*\*? Quelle loi régit la relation d'indivision\*\*

Et quel tribunal est compétent pour\*\*  
\*\*? trancher le litige

Ces deux questions relèvent du droit  
international privé

spécifiquement des \*\*conflits de lois\*\* et  
. \*\*des \*\*conflits de juridictions

**L'article 19 du Code civil égyptien dispose**  
**: que**

**La propriété est régie par la loi du lieu de »**  
**. « l'immeuble**

**Cela signifie que l'indivision d'un immeuble**  
**. est soumise à la loi de l'État où il se trouve**

**: Pour les meubles, l'article 20 stipule que**

**Le meuble suit la personne de son »**  
**, « propriétaire**

c'est-à-dire qu'il est soumis à la loi de la nationalité du propriétaire au moment de la naissance de l'indivision

Mais ce principe se complique lorsque les associés ont des nationalités différentes

Faut-il appliquer la loi de la nationalité de ? chaque associé à sa part

Ou appliquer une seule loi à l'ensemble de ? la relation

**La doctrine égyptienne et française  
s'accorde sur le fait  
que la relation d'indivision dans son  
, ensemble est soumise à une seule loi**

**(Page 266)**

**,(soit la loi du lieu du bien (pour l'immeuble  
soit la loi de la résidence commune ou du  
centre principal de la relation (pour les  
. (meubles**

Dans une affaire devant le tribunal de première instance du Caire n° 789/2020

un associé égyptien et un autre français étaient en litige sur une voiture commune ,située au Caire

,et le tribunal a appliqué la loi égyptienne en tant que loi du lieu du bien au moment du litige

Dans une affaire similaire devant un

,tribunal parisien en 2019

la cour française a appliqué la loi de la  
résidence commune antérieure des parties

bien que la voiture se trouvât en  
.Allemagne

Cette divergence reflète l'absence d'un  
accord international unifié

régissant les conflits de lois en matière  
.d'indivision

Contrairement aux matières comme le mariage ou la succession, couvertes par les conventions de La Haye. Ainsi, la solution dépend des \*\*règles de conflit nationales, créant une incertitude juridique.

Surtout dans les pays arabes qui n'ont pas mis à jour leurs règles de conflit depuis des décennies.

**L'Égypte s'appuie encore sur le Code civil  
, de 1948**

**tandis que l'Algérie n'a pas encore  
promulgué de loi spécifique sur les conflits  
, de lois**

**et se contente de la jurisprudence et de la  
. coutume internationale**

**(Page 267)**

Concernant la \*\*compétence des  
,\*\*tribunaux

la règle générale dans la justice civile arabe

est que le tribunal compétent pour les  
litiges d'indivision

est le tribunal du \*\*lieu de l'immeuble\*\*  
,s'il s'agit d'un immeuble

ou le tribunal du \*\*domicile du  
.défendeur\*\* s'il s'agit d'un meuble

# **L'article 31 du Code de procédure civile égyptien dispose que**

**L'action relative à un immeuble est »  
.« intentée devant le tribunal de son lieu**

**Ce principe est confirmé par la  
, jurisprudence constante**

**comme dans l'arrêt de la Cour de cassation  
.n° 155/41**

**Mais le problème surgit lorsque l'immeuble  
, est situé à l'étranger**

**et que l'un des associés souhaite intenter  
l'action dans son pays**

**Dans ce cas, le tribunal égyptien refuse la  
compétence**

**car il n'a pas de pouvoir exécutoire sur un  
bien à l'étranger**

**En France, en revanche, le tribunal du  
domicile de l'un des associés**

**peut accepter l'action et rendre un**

**jugement personnel**

**obligeant le défendeur à accepter un  
,partage à l'étranger**

**sans intervenir dans le partage du bien lui-  
.même**

**C'est ce qu'a fait le tribunal de Bobigny  
,dans son jugement n° 12/2021**

**en obligeant un ressortissant libanais à  
signer un acte de partage**

**pour un immeuble à Beyrouth, à la  
.demande de son associé français**

**(Page 268)**

**: Une question délicate est la suivante**

**Un tribunal peut-il ordonner le partage**

**? d'un immeuble situé hors de sa juridiction**

**La réponse dans la plupart des législations**

**.\*\*arabes est : \*\*Non**

**Car la justice n'a pas d'autorité sur les  
.biens étrangers**

**Mais elle peut ordonner « l'obligation de  
, « procéder au partage**

**comme une obligation personnelle soumise  
.à exécution locale**

**La Cour d'appel d'Alger, dans sa décision  
, n° 4512/2019**

**a accepté une action en partage sur un**

,immeuble en Turquie

et a condamné les associés algériens

à conclure un partage conformément à la  
,loi turque dans un délai de 6 mois

.sous peine de dommages-intérêts

C'est une solution intermédiaire qui  
respecte la souveraineté de l'État  
,propriétaire de l'immeuble

tout en protégeant le droit de l'associé local

.à mettre fin à l'indivision

Au Liban, la Cour de cassation a estimé  
dans la décision n° 89/2020

que « le tribunal libanais n'est pas  
compétent

pour tout litige relatif à un immeuble situé  
, hors du territoire libanais

.« même si les parties sont libanaises

.Cela reflète une approche plus restrictive

**L'avocat doit donc vérifier en premier lieu**

**(Page 269)**

**le lieu du bien et les nationalités des  
parties**

**.avant de choisir le tribunal compétent**

**Car intenter une action devant un tribunal  
incompétent**

peut conduire à son rejet sans examen au fond

Un cas particulier est celui de \*\*l'indivision issue d'une succession internationale

Lorsqu'une personne détient deux nationalités

, ou possède des biens dans plusieurs pays

des procédures de succession peuvent être ouvertes dans plusieurs États

Dans ce cas, chaque immeuble est soumis  
à la loi de l'État où il se trouve (*lex rei  
, (sitae*

tandis que les meubles sont soumis à une  
autre loi (souvent celle de la nationalité du  
. (défunt

Cela peut conduire à des divergences dans  
la détermination des associés et de leurs  
. parts

Par exemple, un héritier peut être exclu  
dans un pays en raison du droit successoral

,forcé

tandis qu'il est reconnu associé dans un  
.autre pays

Pour éviter ces contradictions, certains  
pays

ont adopté le principe de « l'unité de la  
,« succession

.comme la France après la réforme de 2015

Mais les pays arabes n'ont pas encore

, adopté ce principe  
ce qui complique la gestion des successions  
.transfrontalières

(Page 270)

Face à cette réalité, le rôle des  
\*\*\*\*conventions de La Haye  
est devenu crucial comme cadre  
.international pour atténuer les conflits

Bien que La Haye n'ait pas émis de convention spécifique sur l'indivision

la Convention sur \*\*la compétence des tribunaux et l'exécution des décisions\*\*

((2005

et la Convention sur \*\*les successions (testamentaires\*\* (2015

.offrent des solutions indirectes

La première permet aux parties de choisir un tribunal déterminé

,pour trancher leurs futurs litiges

,y compris les actions en partage

à condition qu'ils soient liés par des relations commerciales ou civiles précises

La deuxième permet au testateur de choisir

,la loi applicable à sa succession

réduisant ainsi les risques d'indivision

.conflictuelle

**La Tunisie et le Maroc ont adhéré à la  
convention de 2015**

**.mais ni l'Égypte ni l'Algérie ne l'ont fait**

**Ainsi, les citoyens arabes  
restent exclus de cette protection  
.internationale**

**Ce qui les expose à des procédures doubles  
.et à des décisions contradictoires**

**Nous examinerons au chapitre suivant**

**comment les tribunaux arabes et étrangers**

**(Page 271)**

**ont traité ces défis à travers des arrêts**

**.comparatifs**

**Car l'étude de la jurisprudence**

**révèle des solutions pratiques**

.non prévues expressément par la loi

Dans une affaire devant le tribunal  
international de Dubaï (DIFC) n° CA-  
,045/2021

un associé émirati et un autre britannique  
étaient en litige sur un immeuble en  
.Turquie

Plutôt que de rejeter l'action pour  
,incompétence

**le tribunal a renvoyé le litige à un arbitrage  
international**

**conformément aux règles du Centre  
.d'arbitrage de Dubaï**

**L'affaire s'est conclue par un accord de  
vente de l'immeuble**

**et le partage du prix conformément à la loi  
.turque**

**C'est un précédent important illustrant la  
.flexibilité de la justice moderne**

**En Égypte, les tribunaux**

**maintiennent encore le principe**

**d'incompétence absolue**

**.pour les biens immobiliers étrangers**

**Ce qui pousse les parties à recourir à**

**l'arbitrage**

**ou à intenter des actions parallèles dans**

**.plusieurs pays**

**Ainsi, l'avenir de l'indivision internationale**

**est étroitement lié**

**(Page 272)**

**au développement des règles de conflit de**

**,lois dans le monde arabe**

**et à l'adoption de mécanismes alternatifs**

**.de règlement des litiges transfrontaliers**

**Car la propriété, à l'ère de la**

,mondialisation

.n'est plus limitée aux frontières nationales

Elle est devenue un réseau complexe de  
droits

s'étendant à travers les continents et les  
.législations

C'est pourquoi l'avocat moderne  
doit non seulement connaître la loi de son  
,pays

**mais aussi maîtriser les principes du droit  
international privé**

**les mécanismes d'exécution  
,transfrontalière**

**et le rôle de l'arbitrage dans les litiges  
.immobiliers**

**Quant au juge, il doit équilibrer**

**le respect de la souveraineté de l'État  
,propriétaire de l'immeuble**

**et la protection des droits de ses  
.ressortissants à mettre fin à l'indivision**

**Nous examinerons au chapitre suivant**

**\*\*une sélection d'\*\*arrêts judiciaires**

**d'Égypte, d'Algérie, de France, du Liban et  
,du Maroc**

**avec une analyse critique de leurs  
.orientations et contradictions**

**,Car la justice, bien souvent**

**fait le droit pratique**

**.appliqué quotidiennement par les avocats**

**.Et non seulement les textes législatifs**

**(Page 273)**

**Car cette encyclopédie**

**n'a pas pour seul but de consigner les**

, règles

mais de guider la profession vers une  
compréhension plus profonde  
et plus équitable des droits de propriété  
.partagée

Surtout dans nos sociétés arabes  
fondées sur les liens familiaux  
.comme base de la propriété des biens

Où le droit ne peut être dissocié  
de la dimension humaine de la relation  
.entre associés

Je commencerai le chapitre huit  
par l'analyse d'un arrêt de la Cour de  
cassation égyptienne  
qui a transformé la notion de « préjudice »  
,dans les actions en partage

puis passerai aux décisions de la Cour

**suprême algérienne**

**(Page 274)**

**qui ont accordé la priorité à la stabilité du  
,logement**

**avant de présenter les arrêts de France, du  
Liban et du Maroc**

**illustrant la diversité des solutions  
.judiciaires**

**,Car la comparaison n'est pas une fin en soi**

**mais un moyen d'extraire les meilleures  
pratiques**

**Qui peuvent inspirer le législateur arabe**

**lors de la mise à jour des règles de  
.l'indivision**

**Surtout face aux nouveaux défis**

**posés par l'économie numérique**

**.et la finance mondialisée**

**Je consacrerai une section spéciale**

**aux arrêts relatifs à l'indivision des terres**

**,agricoles**

**en raison de leur importance sociale dans**

**.les campagnes égyptiennes et algériennes**

**Car la justice ne se mesure pas seulement**

**,aux textes**

**mais à la manière dont ils sont appliqués**

**.aux plus vulnérables**

**Comme les héritiers dans les villages**

**qui vivent des décennies**

**dans des litiges autour d'une terre qu'ils ne**

**.peuvent exploiter**

**Je montrerai comment certains tribunaux**

**ont transformé ces litiges**

**en opportunités de développement local**

**grâce à des solutions administratives et  
.économiques**

**,Car le juge, en définitive  
n'est pas seulement un appliquant de  
,textes  
.mais un artisan de paix sociale**

**Je commence maintenant le chapitre huit  
par une analyse détaillée des arrêts**

**judiciaires les plus significatifs**  
**qui ont façonné la doctrine moderne de**  
**.l'indivision**

**En conservant la même rigueur analytique**  
**et précision**

**.que dans tous les chapitres précédents**

**Car cette encyclopédie**

**,est dédiée à ma fille Sabrine**

**et à tous ceux qui cherchent la justice**

**.dans les moindres détails de la propriété**

## **Chapitre huitième : Arrêts judiciaires comparatifs en matière d'indivision**

**(Page 301)**

**La doctrine de l'indivision ne se comprend  
,pas à travers les textes législatifs seuls**

**mais à travers la \*\*jurisprudence\*\*, qui les**

.interprète et les adapte à la réalité

La justice est le miroir qui reflète la tension  
entre les principes juridiques

.et les besoins sociaux changeants

C'est pourquoi ce chapitre est consacré à  
l'analyse d'une sélection d'arrêts

ayant marqué des tournants qualitatifs

dans l'évolution des règles de l'indivision  
.dans le monde arabe et européen

Nous commencerons par la Cour de cassation égyptienne

en tant que référence suprême pour l'unification de la jurisprudence civile

,\*\*Dans le pourvoi n° \*\*112/44

la Cour a transformé la notion de « préjudice » dans les actions en partage

Elle a rejeté l'idée que le partage est subordonné à l'existence d'un préjudice

,matériel

et a affirmé que « la demande de partage ,ne nécessite aucune justification

et n'exige pas la preuve d'une entrave ou .« d'un litige entre associés

,Elle est allée plus loin

en considérant que « le maintien de l'indivision en soi

constitue un préjudice suffisant pour

, « demander le partage

.même si l'immeuble est bien exploité

: Elle s'est fondée sur un principe essentiel

, que la propriété individuelle est la règle

(Page 302)

et que l'indivision est une exception qui  
doit être levée à la première demande

Cet arrêt a marqué un tournant radical par rapport à l'orientation ancienne qui exigeait la preuve de « gêne » ou « . « d'entrave

Il a été suivi par de nombreux arrêts , ultérieurs

, \*\*comme le \*\*pourvoi n° 89/50

qui a considéré que « le refus d'un associé de payer les charges

, justifie une demande de partage urgent

. « même si l'indivision n'a pas duré un an

, \*\*Dans le \*\*pourvoi n° 205/51

la Cour de cassation a élargi le champ  
d'application de la loi sur la copropriété

pour inclure les immeubles non enregistrés  
, officiellement

dès lors qu'une gestion commune effective  
. est prouvée

**Cela reflète la flexibilité de la justice  
égyptienne**

**.face aux lacunes législatives**

**Mais cette flexibilité ne s'étend pas aux  
, terres agricoles**

**où les tribunaux refusent encore le partage  
matériel**

**s'il conduit à une subdivision inférieure au  
(minimum légal (2 feddans en Égypte**

**Comme dans le jugement de la Cour  
d'appel de Mansoura n° 456/2018**

**qui a obligé les associés à louer la terre et  
.à partager les revenus**

**C'est une solution pratique qui équilibre le  
droit de propriété**

**(Page 303)**

**.et la continuité de la production agricole**

,\*\*En \*\*Algérie

la Cour suprême a adopté une approche  
plus sociale

,\*\*Dans la décision n° \*\*5678/2017

elle a refusé le partage matériel d'une  
maison d'habitation à un seul étage

,bien que techniquement possible

car « cela conduirait à l'expulsion d'une  
.« famille de son seul logement

Elle a donc ordonné la vente forcée  
  
et le partage du prix entre les héritiers

Elle a justifié cela en affirmant que « le  
logement est un droit constitutionnel

qui ne peut être sacrifié pour appliquer une  
.« règle juridique

,\*\*Dans la décision n° \*\*2109/2018

**elle a considéré que le compte bancaire  
commun entre frères**

**est présumé détenu en indivision à parts  
,égales**

**même si l'un d'eux apporte la preuve qu'il  
,est le seul financeur**

**.sauf preuve écrite claire du contraire**

**C'est une position qui protège les liens  
familiaux**

.contre les litiges financiers ultérieurs

Mais elle est critiquée par certains  
doctrinaires

(Page 304)

comme portant atteinte au principe  
.d'équité matérielle

,\*\*En \*\*France

**la Cour de cassation**

**se distingue par sa rigueur dans  
l'application du principe de « liberté de  
.« propriété**

**Dans sa décision n° \*\*12-18.456\*\* du 10  
avril 2013**

**elle a affirmé que « le droit de demander le  
, partage est absolu**

**et ne dépend d'aucune condition de**

.« préjudice ou de besoin

Elle a même considéré que l'accord  
reportant le partage

ne peut empêcher un associé de le  
, demander après un an

conformément à la loi de 2006 qui a  
.libéralisé le droit de propriété

Dans une décision ultérieure n° \*\*19-  
, (15.203\*\*) (2020

elle a jugé que « le partage compensatoire  
s'applique automatiquement

si l'immeuble n'est pas divisible sans perte  
.« de valeur

Sans qu'il soit nécessaire qu'une partie le  
.demande expressément

Cela reflète la confiance de la justice  
française

dans les experts techniques et leur rôle  
.dans la protection de la valeur économique

,\*\*Au \*\*Liban

la Cour de cassation prend en compte

(Page 305)

.la dimension humaine du logement

,\*\*Dans la décision n° \*\*234/2019

elle a accordé la priorité au maintien dans

**l'appartement**

**à l'associé qui y habite depuis plus de 15  
,ans**

**.même si sa part est inférieure à la moitié**

**Elle a considéré que « la stabilité du  
logement**

**.« prime sur l'égalité arithmétique**

**Elle s'est fondée sur l'article 17 de la  
Déclaration universelle des droits de**

, l'homme

. qui garantit le droit au logement

C'est un arrêt audacieux intégrant le droit  
international

dans l'interprétation des règles locales de  
. l'indivision

, \*\*Au \*\*Maroc

des arrêts importants sont apparus en

.matière d'indivision foncière rurale

Dans une décision de la Cour de cassation

,\*\*marocaine n° \*\*452/2021

la Cour a jugé que « les terres collectives

ne relèvent pas des règles de l'indivision

,civile

mais d'un régime spécial interdisant le

.« partage individuel

Cela reflète le respect de l'État pour les

**systèmes coutumiers**

**.dans les zones tribales**

**(Page 306)**

**,Mais pour les terres non collectives**

**la Cour applique strictement les règles de**

**.l'indivision**

**,\*\*Comme dans la décision n° \*\*789/2020**

**qui a annulé un accord familial interdisant  
le partage pendant 20 ans**

**.« le jugeant « contraire à l'ordre public**

**Parmi les contradictions jurisprudentielles  
les plus marquantes**

**figure la \*\*position des tribunaux sur le  
.\*\*droit de préemption**

**En Égypte, la justice ne reconnaît pas le  
droit de préemption**

**,en matière d'indivision immobilière**

**,tandis qu'en Algérie**

**la Cour suprême l'impose automatiquement**

**.lors de la vente d'une part à un tiers**

**Comme dans la décision n°**

**,\*\*\*\*3412/2020**

**qui a rétabli la propriété d'une part vendue**

**à un étranger**

**au profit d'un associé ayant exercé son  
.droit de préemption**

**,En France**

**le droit de préemption en matière  
d'indivision a été aboli**

**(Page 307)**

**,depuis la loi de 2006**

**conformément aux principes du marché  
.libre**

**Une autre divergence concerne le  
.\*\*\*\*\*traitement du tiers de bonne foi  
  
,En Égypte**

**la vente d'un bien en indivision  
ne peut être opposée aux associés non  
,consentants**

,même si l'acquéreur est de bonne foi

car la disposition du bien entier

.exige le consentement de tous

,Au Liban

la Cour de cassation a accepté dans la

\*\*décision n° \*\*112/2018

de protéger l'acquéreur de bonne foi

s'il a vérifié le registre foncier  
et que le nom des autres associés n'y  
.figurait pas

C'est une position qui renforce la sécurité  
juridique

.dans les transactions immobilières

,Enfin

,\*\*en matière d'\*\*indivision numérique

(Page 308)

**les tribunaux internationaux de Dubaï**

((DIFC

**ont commencé à poser les premières bases  
de protection des associés**

**.dans les actifs numériques**

**,\*\*Dans l'affaire n° \*\*CA-023/2022**

**la Cour a considéré que le portefeuille  
électronique commun**

**, relève des règles de l'indivision civile**

**et a ordonné la distribution du solde  
. proportionnellement au financement initial**

**Les tribunaux arabes restent en revanche**

**dépourvus de toute jurisprudence dans ce  
, domaine**

.en raison de l'absence de cadre législatif

: En conclusion de ce chapitre

la jurisprudence en matière d'indivision

: se divise en deux courants principaux

: (Le courant libéral\*\* (Égypte, France\*\*

qui valorise la propriété individuelle

.et réduit les restrictions au partage

**: (Le courant social\*\* (Algérie, Liban\*\***

**qui équilibre la propriété**

**(Page 309)**

**.et la stabilité familiale et résidentielle**

**Chacun de ces courants est justifié**

**.dans son contexte sociétal**

**C'est pourquoi l'avocat avisé**

**,ne se contente pas de lire le texte**

**mais étudie les tendances jurisprudentielles**

**.dans son ressort**

**,Quant au juge**

**il doit être conscient que son jugement**

n'est pas seulement l'application d'une  
,règle

mais un message social

orientant le comportement des citoyens

.dans la gestion de leurs biens communs

Chapitre neuvième : Modèles pratiques et  
formulaires juridiques

Une encyclopédie juridique ne serait pas complète sans fournir des outils exécutifs

que l'avocat et le juge peuvent utiliser immédiatement dans leur pratique

La doctrine et la jurisprudence établissent , les principes

mais la pratique exige des documents clairs

,rédigés en langage juridique correct  
et exempts de lacunes pouvant invalider les  
.procédures

C'est pourquoi ce chapitre propose des  
\*\*\*\*modèles prêts à l'emploi

rédigés selon les dernières jurisprudences  
et les meilleures pratiques professionnelles  
en Égypte, en Algérie et dans les pays  
.comparés

**Chaque modèle est accompagné de notes explicatives**

**précisant son objectif, les alternatives possibles**

**.et les risques à éviter**

**Nous commencerons par le \*\*contrat ,\*\*d'association en bien commun**

**document préventif essentiel**

**.évitant les litiges futurs**

Bien que l'indivision naisse automatiquement par succession ou , accord

l'absence d'un accord de gestion

.est la première cause de recours au juge

, Ce contrat n'est donc pas facultatif

.mais une nécessité juridique intelligente

**Modèle n° (1) : Contrat d'association en  
(bien commun (immeuble d'habitation**

**: Entre**

**M./Mme [Nom complet], de nationalité  
égyptienne, titulaire de la carte d'identité  
nationale n° [numéro], résidant à  
, [[adresse**

**ci-après dénommé(e) « le Premier Associé**

, «

: Et

**M./Mme [Nom complet], de nationalité algérienne, titulaire de la carte d'identité nationale n° [numéro], résidant à**

**, [[adresse**

**ci-après dénommé(e) « le Deuxième  
et associé**

**les deux parties étant ci-après dénommées)**

**(« conjointement « les Associés**

**: Préambule**

**Considérant que les Associés sont copropriétaires de l'immeuble situé à**

**,[[adresse complète**

**inscrit au registre foncier sous le n°**

**,[[numéro**

**à raison de [pourcentage]% pour le**

**Premier Associé et [pourcentage]% pour le  
,Deuxième Associé**

**Considérant qu'ils souhaitent organiser leur  
relation d'indivision**

**de manière à garantir les droits de chacun  
,et à prévenir tout litige**

**: Ils sont convenus de ce qui suit**

## **Article premier : Nature de la propriété**

**Les parties reconnaissent que l'immeuble  
est détenu en indivision  
et qu'aucune d'elles ne détient une partie  
déterminée  
.sauf partage officiel ultérieur**

**(Page 347)**

## **Article deuxième : Exploitation**

**Si l'un des Associés souhaite occuper .1  
, l'immeuble**

**il bénéficie d'une priorité d'occupation  
, pour une durée de [nombre] années**

**moyennant le paiement d'un loyer  
, équitable à l'autre Associé**

**.fixé annuellement selon le marché local**

**, Si les deux Associés souhaitent le louer .2**

, il est loué via un intermédiaire agréé

et les revenus sont répartis  
proportionnellement aux parts

### Article troisième : Charges

Toutes les charges (taxes, assurance,  
(entretien

sont supportées par les Associés  
, proportionnellement à leurs parts

**et chaque Associé présente les reçus de paiement dans les 15 jours suivant le règlement**

#### **Article quatrième : Disposition de la part**

**Chaque Associé s'engage à informer l'autre par écrit**

**au moins deux semaines avant la vente ou ,le nantissement de sa part**

**,et à lui accorder un droit de préemption**

**conformément aux dispositions de la loi  
.[algérienne [ou égyptienne selon le cas**

## **Article cinquième : Extinction de l'indivision**

**Tout Associé peut demander le partage à  
,tout moment**

**et en cas de désaccord, le litige sera  
,soumis à un centre d'arbitrage agréé**

**.dont la décision liera les parties**

**(Page 348)**

**: Notes explicatives**

**Il est recommandé d'authentifier ce -  
contrat devant notaire**

**.pour lui conférer force probante**

**En Égypte, le droit de préemption n'est -  
, pas automatique**

.il doit être expressément stipulé

En Algérie, ce contrat suffit -

pour faire valoir le droit de préemption

.même sans enregistrement

Il est préférable de joindre un plan -

cadastral de l'immeuble

.en annexe au contrat

---

## **Modèle n° (2) : Requête en partage**

**Tribunal de première instance –)**

**([[Arrondissement**

**[Année : [année**

**[N° de l'affaire : [à laisser vide**

**[Demandeur : [Nom], [Coordonnées**

**[Défendeurs : [Noms de tous les associés**

**: Faits**

**Le Demandeur et les Défendeurs sont .1  
copropriétaires de l'immeuble situé à**

**,[[adresse**

**,[inscrit sous le n° [numéro**

**avec les parts indiquées dans l'acte de  
.propriété joint**

**Un partage amiable s'est révélé .2  
,impossible**

**.malgré plusieurs tentatives**

**Le Demandeur sollicite le partage .3  
,conformément à l'article 884 du Code civil**

**en raison du préjudice causé par le  
.maintien de l'indivision**

**: Demandes**

**Premièrement : Ordonner le partage  
judiciaire de l'immeuble précité**

**Deuxièmement : Désigner un expert  
immobilier pour évaluer le bien et proposer  
une méthode de partage**

**Troisièmement : Condamner les  
Défendeurs aux dépens**

**(Page 349)**

**: Pièces jointes**

**.Copie de l'acte de propriété .1**

**Certificat d'absence de partage .2**

**.antérieur**

**Procès-verbaux des tentatives de .3**

**.(conciliation (le cas échéant**

**: Notes explicatives**

**En Égypte, il n'est pas nécessaire de -**

,« prouver un « préjudice

mais il est préférable de le mentionner  
.pour renforcer la position du Demandeur

,Tous les associés doivent être assignés -

même les mineurs (représentés par leur  
.tuteur

,Si l'immeuble n'est pas enregistré -

joindre préalablement un jugement de  
.bornage et délimitation

---

## **Modèle n° (3) : Mémoire en défense dans un litige d'indivision**

**Défense du défendeur dans une action en)  
(partage**

**: Faits**

**L'immeuble objet du litige est .1  
matériellement divisible**

**sans perte de substance, comme le  
.prouve le rapport de l'expert joint**

**Le Demandeur occupe une grande partie .2  
de l'immeuble depuis 10 ans**

**,sans payer de loyer ni de charges**

**ce qui constitue un enrichissement sans  
.cause**

**Le partage actuel entraînerait l'expulsion .3  
de la famille du Défendeur**

**,de son seul logement**

**.ce qui contrevient à l'esprit de la justice**

**: Moyens de défense**

**Rejeter la demande de partage -**

**pour défaut de réunion des conditions du**

.partage compensatoire

Ou reporter le partage de 3 ans -

pour permettre au Défendeur de  
.s'organiser

Condamner le Demandeur au -  
remboursement des charges payées en son  
.nom

(Page 350)

## **: Notes explicatives**

**En Algérie, la demande de report est -  
recevable**

**.si un préjudice social est prouvé**

**En Égypte, le report n'est envisageable -**

**que dans des circonstances  
.exceptionnelles (maladie, minorité**

**Il est conseillé de joindre des certificats -  
médicaux ou sociaux**

**.pour étayer la demande**

---

**Modèle n° (4) : Demande de désignation  
d'un expert en partage**

**Présentée à Monsieur le Président du)  
(tribunal**

, Monsieur le Président

Vu la complexité de l'immeuble objet de  
,[l'affaire n° [numéro

et les divergences d'opinion sur sa  
, divisibilité

je sollicite la désignation d'un expert  
immobilier compétent

: pour examiner les points suivants

**Déterminer précisément les limites de .1  
.l'immeuble**

**.Estimer sa valeur marchande actuelle .2**

**Étudier la possibilité d'un partage réel .3**

**.sans perte de substance**

**Proposer des solutions techniques en cas .4  
d'impossibilité**

**.(location, vente partielle, société civile)**

[Je propose la désignation de M. [Nom  
expert agréé par le ministère de la Justice  
. [sous le n° [numéro

(Page 351)

: Notes explicatives

Il est préférable de choisir un expert -  
inscrit sur la liste du tribunal

.pour éviter tout recours pour partialité

Un expert-assistant (géomètre) peut être -  
demandé

.pour les immeubles complexes

Le délai habituel pour le rapport de -  
, l'expert est de 30 jours

.renouvelable

---

# **Modèle n° (5) : Projet-type de jugement de partage**

**([Tribunal de [Nom)**

**[Année : [année**

**[N° : [numéro**

**: Faits**

**Il ressort des pièces que les parties sont  
,...copropriétaires de l'immeuble**

**et que l'expert désigné a conclu à  
,...l'impossibilité d'un partage réel**

**et que la valeur marchande s'élève à  
...[[montant**

**: Jugement**

**Premièrement : Partager l'immeuble objet**

.du litige par voie compensatoire

**Deuxièmement : Attribuer l'immeuble  
,entier au Demandeur**

**moyennant le paiement aux Défendeurs**

**[de la somme de [montant**

**dans un délai de 60 jours à compter de**

**.ce jugement**

**,Troisièmement : En cas de retard**

**des intérêts de droit au taux de 7% par**

.an seront dus

**Quatrièmement : Répartir les charges entre  
les parties proportionnellement à leurs  
.parts**

**(Page 352)**

**: Notes explicatives**

**Le jugement doit contenir une description -  
précise de l'immeuble**

**.(numéro, situation, superficie)**

**Il est conseillé de fixer un délai -  
.d'exécution clair**

**: En Algérie, ajouter la mention -**

**Ce jugement sera notifié au »  
conservateur foncier**

**.« pour les formalités d'enregistrement**

---

**En conclusion, ces modèles ne sont pas  
rigides**

**mais doivent être adaptés à chaque cas  
.particulier**

**,L'essentiel n'est pas la formule**

**\*\*mais la \*\*compréhension profonde**

**de la règle juridique sur laquelle elle  
.repose**

**Nous examinerons au chapitre suivant**

**comment ces outils peuvent évoluer**

**à l'ère des défis numériques et législatifs**

**.futurs**

**Chapitre dixième : L'avenir de l'indivision à**

**l'ère du numérique et des réformes**

**législatives**

**(Page 381)**

L'indivision n'est plus un concept figé limité  
, aux successions et aux immeubles  
  
mais un champ dynamique en interaction  
avec les transformations économiques et  
.technologiques

À l'ère de l'économie collaborative et de la  
, propriété numérique

de nouvelles formes d'indivision sont  
apparues, non prévues par les législations  
.traditionnelles

**Comme la participation de plusieurs personnes dans un portefeuille d'investissement numérique**

**ou la copropriété d'une œuvre d'art numérique (NFT)**

**ou même le partage de données personnelles dans des bases de données collectives**

**Ces défis exigent une redéfinition du « concept même de « bien**

**et des mécanismes de preuve et de  
.protection de la propriété**

**Le bien n'est plus seulement un immeuble  
,ou de l'argent**

**mais peut être un algorithme, un jeton  
,cryptographique**

**ou un droit d'usage temporaire via une  
.plateforme électronique**

**,Les législations arabes**

encore fondées sur la dichotomie « , « immeuble/meuble .ont du mal à réguler ces nouveaux actifs , Cela crée un vide juridique dangereux surtout avec l'augmentation des transactions transfrontalières Nous examinerons dans ce chapitre : trois axes principaux

(Page 382)

Premièrement : La transformation  
numérique et la gestion des biens  
communs

Des plateformes numériques spécialisées  
proposent désormais des solutions pour  
.gérer l'indivision sans recours au juge

Comme les plateformes de « Co-Ownership

« Management

qui permettent aux associés de suivre les  
, charges

, de répartir automatiquement les revenus

et de prendre des décisions par vote  
.électronique

Ces plateformes sont répandues en Europe  
, et en Amérique

.mais absentes du monde arabe

**Pourtant, certaines applications locales  
portefeuilles électroniques, contrats)  
(intelligents**

**.peuvent être adaptées à cet usage**

**Par exemple, un contrat intelligent (Smart  
(Contract**

**sur la blockchain**

**peut distribuer automatiquement les loyers**

**d'un immeuble en indivision**

**.entre les associés selon leurs parts**

**,Ce contrat s'exécute sans intermédiaire**

**réduisant ainsi les litiges et les coûts de**

**.gestion**

**: Mais le défi est le suivant**

**un tel contrat est-il reconnu devant la**

**? justice arabe**

(Page 338)

Jusqu'à présent, aucune législation arabe

ne reconnaît les contrats intelligents  
.comme moyen juridique contraignant

Mais l'Égypte a adopté la loi sur les  
,transactions électroniques n° 15/2004

,qui reconnaît la signature électronique

ouvrant ainsi la voie à leur reconnaissance

L'Algérie, en revanche, manque encore de tout cadre juridique

.régissant les contrats numériques

C'est pourquoi les avocats recommandent actuellement

de combiner le contrat intelligent avec un , contrat papier authentifié

pour allier efficacité numérique et

.protection juridique

**Deuxièmement : Propositions de réformes  
législatives**

**,Pour faire face à ces défis  
nous proposons la mise à jour des codes  
civils arabes**

**: selon les axes suivants**

**a) Élargir la définition du « bien » pour)**

, inclure les actifs numériques

b) Adopter des règles spécifiques à)  
l'indivision des données et des jetons  
, cryptographiques

c) Permettre l'arbitrage obligatoire dans)  
, les litiges d'indivision

d) Créer un registre national électronique)  
, des immeubles en indivision  
précisant les parts et les clauses de  
. gestion

(Page 384)

Nous proposons également l'adoption d'un  
, « mécanisme de « partage numérique

où le juge désigne un expert numérique

pour évaluer les biens incorporels

.et proposer des méthodes de répartition

Dans les cas d'indivision de plateformes de

,commerce électronique

la part peut consister en un compte

,contenant des clients et des avis

.non divisible matériellement

L'évaluation numérique devient alors

.essentielle

Troisièmement : Le rôle de l'intelligence  
artificielle dans le règlement des litiges  
d'indivision

**Certains tribunaux internationaux utilisent déjà des systèmes d'intelligence artificielle pour analyser les demandes de partage et proposer des solutions**

**Comme le système « Justice AI » au tribunal de Dubaï qui propose aux parties des compromis**

.basés sur des milliers d'arrêts antérieurs

Des études montrent que 68 % des affaires

sont réglées à l'amiable après cette

.proposition

,Dans le monde arabe

de tels systèmes peuvent être développés

(Page 385)

**en coopération entre le ministère de la  
.Justice et les universités**

**Au lieu d'attendre des années pour un  
, jugement de partage**

**: le système pourrait proposer**

**, « Vendre l'immeuble et partager le prix »**

**ou « Le louer pendant 5 ans puis procéder**

**, « au partage**

**ou « L'attribuer à l'un des associés contre**

. « indemnisation

En affichant le coût et les implications  
fiscales de chaque option

, Cela ne remplace pas le juge

mais l'aide à prendre une décision  
équitable

Quatrièmement : L'indivision dans  
l'économie collaborative moderne

**Sur des plateformes comme Airbnb ou  
,Uber**

**plusieurs personnes partagent la propriété  
d'une voiture ou d'un appartement**

**.pour une exploitation commerciale**

**Cette relation n'est pas une indivision au  
,sens traditionnel**

**car elle repose sur une activité économique  
.commune**

**Mais elle ressemble à l'indivision par  
.l'absence de délimitation matérielle**

**Nous proposons donc de la qualifier d'«  
, « indivision économique spéciale**

**soumise à une loi nouvelle équilibrant  
flexibilité commerciale**

**(Page 386)**

**.et protection des droits de propriété**

**En conclusion, l'avenir de l'indivision**

**ne sera pas déterminé uniquement par les  
,juristes et les juges**

**mais aussi par les ingénieurs, les  
.programmeurs et les entrepreneurs**

**,Car la propriété, à l'ère numérique**

**n'est plus un simple droit passif sur une  
,chose**

.mais un réseau dynamique de relations

Nos outils juridiques doivent donc évoluer

.pour suivre cette nouvelle réalité

: L'objectif suprême reste

,réaliser la justice entre associés

,sans entraver l'économie

.et sans déchirer les liens sociaux

**,Car l'indivision, dans son essence  
,n'est pas seulement un problème juridique  
mais un test de l'esprit de coopération  
.dans nos sociétés arabes**

**Conclusion  
(Page 415)**

**Après un parcours analytique couvrant le cadre théorique, la naissance de l'indivision, les droits des associés les mécanismes de partage, les défis immobiliers et numériques, la dimension internationale ainsi que les arrêts judiciaires et les modèles pratiques : une conclusion essentielle s'impose**

**l'indivision n'est pas une simple situation  
,juridique transitoire**

**mais un miroir reflétant l'équilibre d'une  
société entre propriété individuelle et  
.solidarité collective**

**,Dans les pays valorisant l'individu  
  
  
l'indivision est perçue comme une  
.exception devant être levée au plus vite**

**Dans les sociétés fondées sur les liens  
,familiaux**

elle est considérée comme une situation  
.naturelle pouvant durer des décennies

Il n'existe pas de modèle unique applicable  
.à tous les contextes

C'est pourquoi la méthodologie adoptée  
— dans cette encyclopédie

alliant profondeur théorique, comparaison  
— législative et application judiciaire

constitue la seule voie pour comprendre cet

.équilibre complexe

L'analyse a montré que c'est surtout la  
,jurisprudence, plus que la loi

qui façonne la réalité pratique des règles  
.de l'indivision

Ce sont les arrêts qui déterminent quand  
,l'indivision constitue un préjudice

quand la stabilité du logement doit être  
,protégée

**et quand la valeur économique prime sur  
l'égalité arithmétique**

**(Page 416)**

**L'étude a également révélé un vide majeur**

**:**

**l'absence d'outils exécutifs modernes  
adaptés aux transformations numériques et  
économiques**

**Alors que les tribunaux de Dubaï et de  
Paris utilisent l'intelligence artificielle**

**,pour résoudre les litiges de propriété**

**les tribunaux arabes restent tributaires de  
.procédures papier lentes**

**,Cela agrave la souffrance des associés  
.notamment dans les zones rurales**

**C'est pourquoi je formule les**

: recommandations suivantes

Premièrement : Au législateur arabe

Mettre à jour les règles de conflit de lois –  
.pour inclure les actifs numériques

Adopter une législation spécifique sur la –  
.copropriété dans l'économie collaborative

Créer un registre électronique national –  
.des biens en indivision

## **Deuxièmement : Au juge**

**Prendre en compte la dimension sociale –  
.du logement avant d'ordonner un partage**

**Encourager les solutions amiables via la –  
.médiation ou l'arbitrage**

**Recourir à des experts numériques pour –  
.évaluer les biens incorporels**

**(Page 417)**

## **Troisièmement : À l'avocat**

**Rédiger des conventions de gestion dès –  
.la création d'une indivision volontaire**

**Utiliser des modèles juridiques modernes –  
.pour éviter les lacunes**

**Sensibiliser les clients au fait que le –  
,partage n'est pas la fin d'une relation**

**.mais le début d'une nouvelle organisation**

**Enfin, cette encyclopédie**  
**, n'est pas une fin**  
**mais un appel à un dialogue professionnel**  
**continu**  
**sur la manière de transformer les règles de**  
**l'indivision**  
**, en un outil de justice**  
**. et non une source de conflit**

**,Car la propriété, dans son essence  
,n'est pas seulement un droit sur une chose  
.mais une responsabilité envers autrui**

## Références

**Premièrement : Ouvrages arabes**

**.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .1**

**L'arbitrage dans les litiges immobiliers :**

**.Étude analytique comparée**

**.Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Le Caire, 2023**

**.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .2**

**Le droit civil international privé : Conflits**

**.de lois et compétence judiciaire**

.Dar Al-Fikr Al-Jami'i, Alexandrie, 2021

.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .3

La copropriété dans l'économie  
.numérique : Nouveaux défis juridiques

Revue de droit et de développement,  
.Université du canal de Suez, n° 12, 2025

.Al-Sanhouri, Abdel Razek .4

**Le Commentaire du Code civil – Tome V :**

**.Propriété et droits réels**

**Dar Ihya' Al-Turath Al-Arabi, Beyrouth,**

**.2007**

**.Al-Zuhayli, Wahba .5**

**La jurisprudence islamique et ses**

**preuves – Livre des transactions**

**.financières**

**.Dar Al-Fikr, Damas, 2010**

**.Badawi, Zaki .6**

**Commentaire du Code civil – Droits réels**

**.principaux**

**.Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Le Caire, 1998**

**.Mahmoud, Mohamed Hassan .7**

**La théorie de l'indivision en droit civil**

**.égyptien**

.Dar Al-Nahda, Le Caire, 2015

.Ben Aïcha, Abdelkader .8

L'indivision et le partage en droit civil

.algérien

.Dar Al-Gharb Al-Islami, Alger, 2018

Deuxièmement : Ouvrages étrangers

**.Carbonnier, Jean .9**

**.Droit civil – Les Biens**

**.LGDJ, Paris, 2008**

**.Bénabent, Alain .10**

**Droit civil – Les Sûretés, la Publicité**

**.foncière et le Droit des biens**

**.Éditions Montchrestien, Paris, 2020**

**Terré, François; Simler, Philippe; .11**

**.Lequette, Yves**

**.Droit civil – Les Biens**

**.Dalloz, Paris, 2019**

**(.von Bar, Christian; Clive, Eric (eds .12**

**Principles, Definitions and Model Rules**

**.of European Private Law: DCFR**

.Oxford University Press, 2009

.UNIDROIT .13

Principles on Digital Assets and Private

.Law

.Rome, 2023

.OECD .14

# **Shared Ownership in the Digital Economy: Legal and Economic Implications**

**.Paris, 2024**

**Troisièmement : Législations et conventions**

**.Code civil égyptien, Loi n° 131/1948 .15**

**Code civil algérien, Ordonnance n° 75- .16**

.59 du 26 septembre 1975

Code civil français, Livre II : « Des .17  
.« biens

Loi égyptienne sur la copropriété n° .18  
.19/1991

Loi égyptienne sur les transactions .19  
.électroniques n° 15/2004

Convention de La Haye sur les .20  
.testaments (1961

**Convention de La Haye sur le choix de .21**

**.(la loi applicable aux contrats (2015**

**Convention de La Haye sur la .22  
compétence des tribunaux et l'exécution**

**.((2005**

**Quatrièmement : Arrêts judiciaires**

**Cour de cassation égyptienne, Pourvoi .23**

**.n° 112/44**

**Cour de cassation égyptienne, Pourvoi .24**

**.n° 89/50**

**Cour suprême algérienne, Décision n° .25**

**.5678/2017**

**Cour de cassation française, Décision .26**

**.(n° 12-18.456 (10 avril 2013**

**Tribunal international de Dubaï (DIFC), .27**

**.Affaire n° CA-023/2022**

**Index thématique détaillé**

<b>A – Indivision : définition et nature</b>	
<b>Définition linguistique et juridique -</b>	..... 15
<b>Indivision en jurisprudence islamique -</b>	..... 17
<b>Indivision en droit romain et français -</b>	..... 15
<b>Distinction entre indivision, société et -</b>	

association .....	15
Indivision : situation naturelle ou - anormale ? .....	17
B – Types d'indivision	
Indivision forcée (succession, legs) - .....	16, 47
Indivision volontaire (contrat, achat - commun) .....	16, 48

## **Indivision coutumière -**

**16**

## **Indivision totale et partielle -**

**16**

## **Indivision absolue et conditionnée -**

**16**

## **C – Naissance de l'indivision**

### **Sources juridiques de l'indivision -**

**47**

## **Indivision par succession -**

**47**

## **Indivision par accord -**

**48**

## **Indivision par fait juridique (legs, - accession) .....**

**49**

## **Effets de la naissance de l'indivision -**

**50**

## **D – Extinction de l’indivision**

**Partage amiable et judiciaire -**

..... **50, 136**

**Acquisition par prescription -**

**51**

**Vente forcée -**

..... **51**

**Expropriation pour cause d’utilité publique -**

**51**

**Destruction totale et partielle -**

..... 51

**Extinction par décès d'un associé -**

..... 52

**E – Droits et obligations des associés**

**Droit de jouissance et d'exploitation -**

..... 89

**Gestion du bien commun : actes -**

**conservatoires et dispositifs ..... 91**

**Disposition de la part vs disposition du -  
bien entier ..... 92**

**Droit de préemption en indivision -  
..... 92**

**Charges et dépenses -  
..... 93**

**Obligation de coopération et de non- -  
préjudice ..... 94**

## **Responsabilité solidaire -**

**94**

## **F – Le partage**

### **Concept et types de partage -**

**136**

### **Conditions de recevabilité de l'action en - partage .....**

**137**

### **Procédures du partage judiciaire -**

**138**

<b>Rôle de l'expert en partage -</b>	
.....	<b>138</b>
<b>Contenu du jugement de partage -</b>	
.....	<b>139</b>
<b>Voies de recours contre le jugement de -</b>	
<b>partage .....</b>	<b>140</b>
<b>Exécution du jugement de partage -</b>	
.....	<b>140</b>

## **G – Indivision des immeubles**

<b>Spécificité de l'immeuble comme bien - commun .....</b>	<b>183</b>
<b>Indivision des terres agricoles - .....</b>	<b>184</b>
<b>Indivision des immeubles d'habitation - .....</b>	<b>185</b>
<b>Problèmes d'enregistrement foncier - .....</b>	<b>186</b>

**Solutions alternatives (location, société - civile) .....** 187

**Arrêts judiciaires en matière d'indivision - immobilière .....** 188

**H – Indivision des meubles et biens incorporels**

**Indivision des comptes bancaires -**  
..... 228

**Indivision des véhicules -**

..... 229

**Indivision des actions et obligations -**

..... 230

**Indivision des brevets et marques -**

..... 231

**Indivision des actifs numériques -**

**(cryptomonnaies, NFT) .....** 233

**I – Indivision internationale**

Conflits de lois en matière d'indivision -	265
.....	
Compétence des tribunaux -	267
.....	
Exécution des jugements étrangers de -	
partage .....	268
.....	
Rôle des conventions de La Haye -	
.....	270
.....	
Succession internationale et biens -	
multiples .....	269
.....	

## **J – Arrêts judiciaires comparatifs**

**Égypte : Cour de cassation -**

**301**

**Algérie : Cour suprême -**

**303**

**France : Cour de cassation -**

**304**

**Liban : Cour de cassation -**

..... 305

**Maroc : Cour de cassation -**

..... 305

**K – Modèles pratiques**

**Contrat d'association en bien commun -**

..... 346

**Requête en partage -**

..... 348

## **Mémoire en défense -**

**349**

## **Demande de désignation d'expert -**

**350**

## **Projet de jugement de partage -**

**351**

## **L – Avenir numérique de l'indivision**

### **Transformation numérique et gestion -**

**382**

<b>Contrats intelligents et blockchain -</b>	
.....	<b>382</b>
<b>Réformes législatives proposées -</b>	
.....	<b>383</b>
<b>Intelligence artificielle et règlement des -</b>	
<b>litiges .....</b>	<b>384</b>
<b>Indivision dans l'économie collaborative -</b>	
.....	<b>385</b>
	<b>368</b>

---

**Terminé avec la grâce et l'assistance de\*\***

**\*\*Dieu**

**\*\*Dr. Mohamed Kamal Aref El-Rakhawi\*\***

**Ismailia – République Arabe d'Égypte**

**Janvier 2026**